



不動産取得税

この税金は、不動産(土地・家屋)の取得に担税力(税を負担する経済的な力)があるものとして納めていただくものです。

納める人

県内にある土地や家屋を売買、交換、贈与、建築などにより取得した人です。
この場合の取得は、対価や登記の有無は問いません。

納める額

取得したときの土地や家屋の価格※に下表の税率をかけた額です。

不動産の取得の時期	区 分	税 率
平成 20 年 4 月 1 日から 令和 9 年 3 月 31 日まで	住宅以外の家屋	4%
	土地及び住宅	3%



※「価格」とは、不動産の実際の購入価格や建築工事費ではなく、原則として市町村の固定資産課税台帳に登録されている価格をいいます。ただし、固定資産税が非課税とされている場合や新築家屋など、取得時点で固定資産課税台帳に価格が登録されていない場合は、県又は市町村が国で定めた基準(固定資産評価基準)によって価格を決定します。

※令和 9 年 3 月 31 日まで取得した宅地や宅地比準土地については、税額算定の際に「価格」が 1/2 に軽減されます。

申告と納税

- ・ 不動産を取得した日から、1月以内に納税義務発生申告書を提出します。
（不動産登記法による登記をした場合は、申告は不要）
- ・ 総合支庁から送られる納税通知書で定められた期限までに納めます。

免税点

取得した土地や家屋の価格が次の額に満たないときは、課税されません。

- ・ 土地・・・・・・・・・・10万円
- ・ 家屋
新築・増築・改築・・・・・・・・23万円
売買・交換・贈与など・・・・12万円

非課税

次の場合には、課税されません。

- ・ 一定の保安林や墓地などのための土地を取得した場合（左記の土地に該当するかどうかは登記上の地目ではなく、現況の地目により判断します。）
- ・ 相続や法人の合併又は一定の分割によって土地や家屋を取得した場合
- ・ 宗教法人、社会福祉法人などが、その法人本来の用に供するための不動産を取得した場合など

不動産取得税には
免税される場合があるんだね



【豆知識⑦】住宅とその敷地を取得した場合の不動産取得税の計算(例)

Aさんが下記の住宅とその敷地を取得した場合の不動産取得税の計算は次のとおりです。



●Aさんの住宅

建築年月日 : 平成30年4月30日
 床面積 : 185 m²
 価 格 : 1,300 万円

●Aさんの住宅用敷地

取得年月日 : 平成28年12月1日
 地 積 : 250 m²
 価 格 : 750 万円

●住宅にかかる不動産取得税

この住宅は、床面積が50 m²以上240 m²以下なので、軽減措置の対象となります。(軽減措置の詳細い内容については、豆知識⑧をご覧ください。)

住宅と土地に軽減措置があるから注意しよう



価格 1,300 万円 × 税率 3%
 = 税額 39 万円

価格 1,200 万円 × 税率 3%
 = 税額 36 万円

納める不動産取得税額
 3 万円

【豆知識⑧】 特例適用住宅を取得した場合の軽減措置

不動産取得税

区 分		要 件	軽減される税額	申告・申請に必要なもの
1	住宅の新增改築、建売住宅の購入	床面積が50㎡以上(戸建以外貸家用は40㎡以上)240㎡以下であること(注1)	36万円 (認定長期優良住宅はさらに3万円を加算した額(注2))	①申告書様式 ②長期優良住宅の認定通知書(該当する場合)
2	耐震基準適合中古住宅の取得	次の要件すべてに当てはまる住宅を取得した場合 (1)取得した人が居住するものであること (2)床面積が50㎡以上240㎡以下であること (3)次のいずれかに該当するものであること ①昭和57年1月1日以降に新築されたもの ②耐震基準に適合していることが証明されているもの	最高36万円 (その中古住宅が新築された年によって異なる)	①申告書様式 ②住宅の登記事項証明書等(コピー可) ③納税通知書 ④耐震基準適合証明書など(2(3)②の場合のみ) ⑤還付を伴う場合は金融機関等の口座番号が確認できるもの(本人名義に限る。) ⑥建物図面及び平面図(併用住宅、二世帯住宅の場合) ※住宅の所在地に住民票を異動していない場合は、取得者が居住していることを証する書類
3	耐震基準不適合中古住宅の取得(注3)	個人が次の要件全てに当てはまる耐震基準不適合既存住宅(上記2のうち(3)の要件を満たさないもの)を取得した場合 取得日から6ヶ月以内に次に掲げるものが全て完了していること ①取得者が耐震改修を行うこと(※1, 2) ②耐震基準に適合することにつき総務省令で定めるところにより証明を受けること(※3) ③取得者が自己の居住の用に供すること	最高12.6万円 (その中古住宅が新築された年によって異なる)	上記2に同じ ただし④も必ず添付すること (※1)住宅を自己の居住の用に供する前に工事を完了させること (※2)一部の除却及び敷地の整備を除く (※3)住宅を取得した日から6ヶ月以内に耐震基準適合証明書等を総合支庁税務担当課に提出すること

注1: 増築の場合や既存の住宅と一構となるべき住宅(居住用の物置など)を新築した場合などの延床面積の判定は、既存の住宅部分と建築した住宅部分の床面積の合計により判定します。

注2: 認定長期優良住宅に係る軽減措置は、平成21年6月4日から令和8年3月31日までの間に新築した場合に限り適用されます。

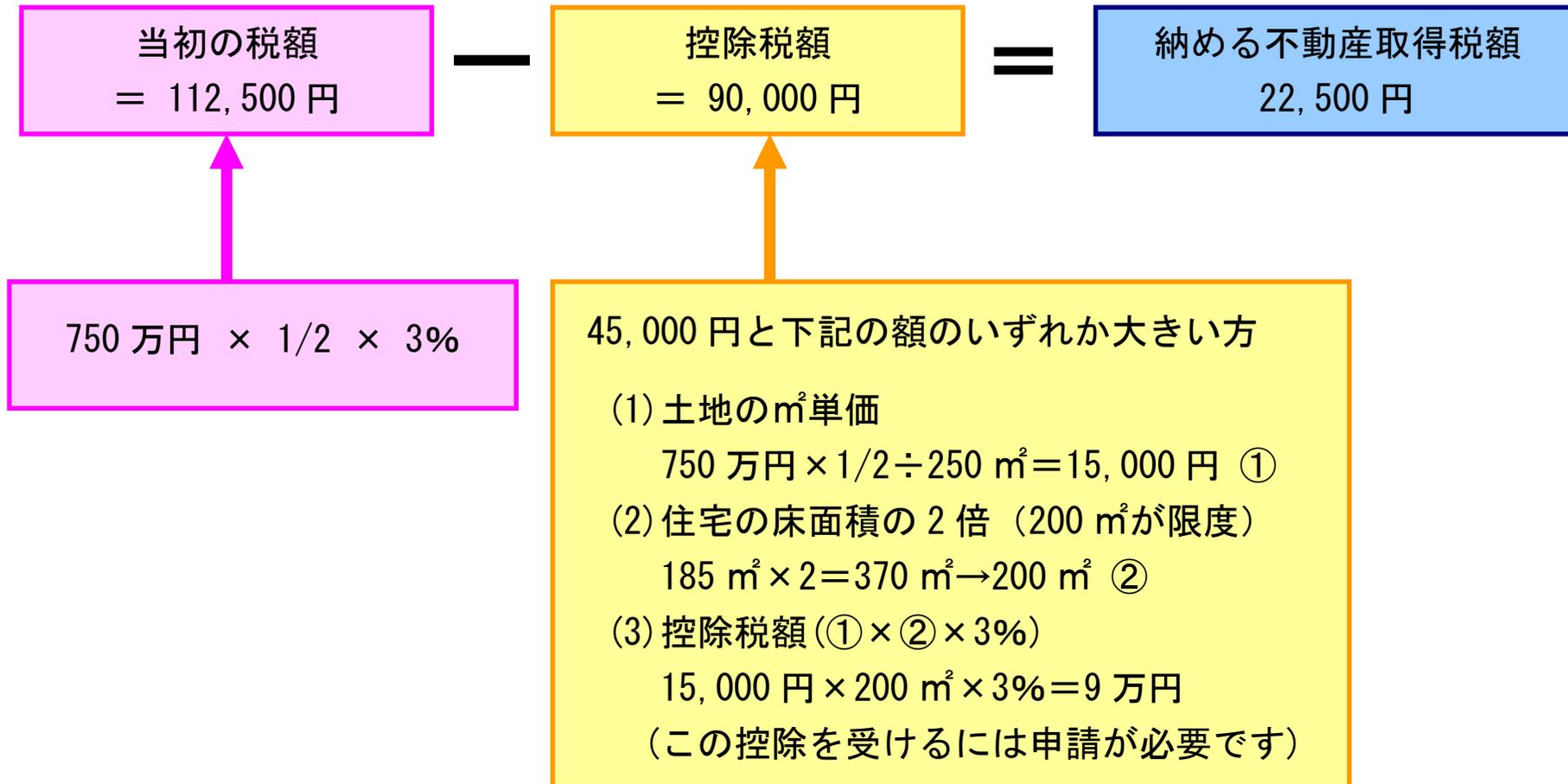
注3: 当該軽減措置は、平成26年4月1日以降に取得したもののから適用されます。



●土地にかかる不動産取得税

この土地は、豆知識⑧の特例措置を受けた住宅の敷地ですので、軽減措置の対象となります。

(ただし、この軽減措置を受けるためには申請が必要です。また、軽減措置の詳細については、豆知識⑨をご覧ください。)



【豆知識⑨】 特例適用住宅の敷地を取得した場合の軽減措置

区 分		要 件	軽減される税額	申告・申請に必要なもの
1	新築住宅 用敷地	<ul style="list-style-type: none"> ・新築後1年以内に豆知識⑧の区分1の未使用住宅と併せて敷地を取得したとき ・敷地を取得してから3年以内に豆知識⑧の区分1の住宅が新築されたとき(土地の取得者が住宅を新築するまでその土地を引き続き所有しているか、土地の取得者からその土地を取得した者が住宅を新築した場合に限る。) ・豆知識⑧の区分1の住宅を新築してから1年以内に敷地を取得したとき 	<p>次のいずれか多い額</p> <ul style="list-style-type: none"> ①45,000円 ②土地の1㎡当たりの価格(※2)×住宅の床面積の2倍(最高200㎡)×3/100 	<ul style="list-style-type: none"> ①「住宅用土地に係る不動産取得税の減額の適用があるべき旨の申告書」 ②住宅の登記事項証明書など ③納税通知書(通知書が届いている場合) ④還付を伴う場合は、金融機関等の口座番号が確認できるもの(本人名義に限る。) ⑤建物図面及び平面図(併用住宅、二世帯住宅、共同住宅の場合)
2	耐震基準 適合 中古住宅 用敷地	<ul style="list-style-type: none"> ・豆知識⑧の区分2の住宅と敷地を併せて取得したとき(※1) ・敷地を取得してから1年以内に豆知識⑧の区分2の住宅を取得したとき ・豆知識⑧の区分2の住宅を取得してから1年以内に敷地を取得したとき 	<p>豆知識⑧の区分2の申告・申請に必要なもの</p>	
3	耐震基準 不適合 中古住宅 用敷地	<ul style="list-style-type: none"> ・豆知識⑧の区分3の住宅と敷地を併せて取得したとき(※1) ・敷地を取得してから1年以内に豆知識⑧の区分3の住宅を取得したとき ・豆知識⑧の区分3の住宅を取得してから1年以内に敷地を取得したとき 	<p>豆知識⑧の区分3の申告・申請に必要なもの</p>	

※1：自己の居住の用に供するために新築後1年を超える未使用住宅を取得した場合を含みます。

※2：「土地1㎡あたりの価格」は、土地の取得が、令和9年3月31日までに行われたときには、2分の1に相当する額で計算します。

※3：場合によっては、上記以外の書類の提出を求めることがあります。

その他の主な軽減措置

これまで紹介したものの他に、主な軽減措置として次のものがあります。

1 公共事業に協力したとき

公共事業に協力して、国・県・市町村などに不動産を譲渡等した人が代替りの不動産を取得した場合には、税金が軽減されます。

- (1) 公共事業のために不動産を譲渡等した日から2年以内に、その代替りの不動産を取得した場合
- (2) 公共事業が予定されていたため、譲渡等した不動産に代わる不動産を、譲渡等した日の前1年以内にあらかじめ取得していた場合

2 災害を受けたとき

不動産に災害を受けた人が、代替りの不動産を取得した場合は、納期限までに申請することにより、税金が軽減されます。

【例】火災により家屋が焼失した日から2年以内に、被災家屋の所有者が代替りの家屋を取得した場合

※東日本大震災に関する特例については、62ページをご覧ください。

3 税金の徴収猶予

住宅の敷地を取得し、3年以内にその土地に住宅を新築することが確かなとき(例えば、住宅の建築に着手しているときなど)は、納期限までに申告することにより、前記の軽減相当額の不動産取得税の徴収が猶予されます。

詳しくは、最寄りの総合支庁税務担当課にご相談ください。