

不動産取得税のあらまし

1 不動産取得税とは

不動産(土地や家屋)を購入したり、家屋を建築するなどして不動産を取得^{※1}したときにかかる県税です。この税金は、市町村が毎年課税する固定資産税とは異なり、取得したときに1回限り納めていただく税金です。なお、不動産を取得したときは、不動産取得税の申告が必要です。

※1 不動産の取得とは

不動産の所有権を取得した場合をいい、登記の有無、有償・無償、取得の理由(売買、贈与、交換、寄付、新築、増改築等)は問いません。

したがって、以下のような場合も課税対象となります。

- ・夫婦間や親子間などで不動産を贈与しただけで、金銭の動きが全くない場合(国で贈与税の配偶者控除や相続時精算課税制度などの特例の適用を受けている場合でも、不動産取得税については特例の適用はありません。)
- ・未登記の場合や中間登記の省略を行った場合
- ・個人間などで、お互いの土地を交換しただけで、金銭の動きが全くない場合
- ・小作していた土地の一部を贈与された場合 など

2 税額の計算方法

$$\text{不動産の価格}^{\ast 2}(\text{課税標準額}) \times \text{税率} = \text{税額}$$

※2 不動産の価格とは

原則として、不動産を取得したときの市町村の固定資産課税台帳に登録されている価格(いわゆる固定資産評価額)をいいます。(実際の購入価格や建築工事費などの価格ではありません。)

ただし、新築家屋などで固定資産課税台帳に価格が登録されていない場合や、固定資産課税台帳に登録された価格によりがたい場合(地目の変更、農地法第5条第1項の規定による許可など)は、県知事が決定した価格をいいます。

控除 1

宅地に係る特例措置

宅地などの取得については、取得が令和6年3月31日までに行われた場合は価格の2分の1が不動産の価格(課税標準額)となります。

税率……4% ただし、取得日に応じて以下の特例(経過措置)があります。

取得日	土地	家屋	
		住宅	住宅以外
H20.4.1~R6.3.31	3%	3%	4%

※住宅には、住宅と同一敷地内に建築され、住宅と一体となって効用を果たす附属家(車庫、物置等)も含まれます。

◆ 次のような場合には課税されません ◆

【免税点】 取得した不動産の価格が次の場合には、不動産取得税は課税されません。

- 土地 (宅地に係る特例措置(P1の **控除1**) が適用されている土地については適用後の価格)
- ・ 10万円未満
 - 家屋 ・ 建築(新築、増築、改築)によるもの ・ 一戸につき23万円未満
 - ・ 売買、贈与、交換などによるもの ・ 一戸につき12万円未満

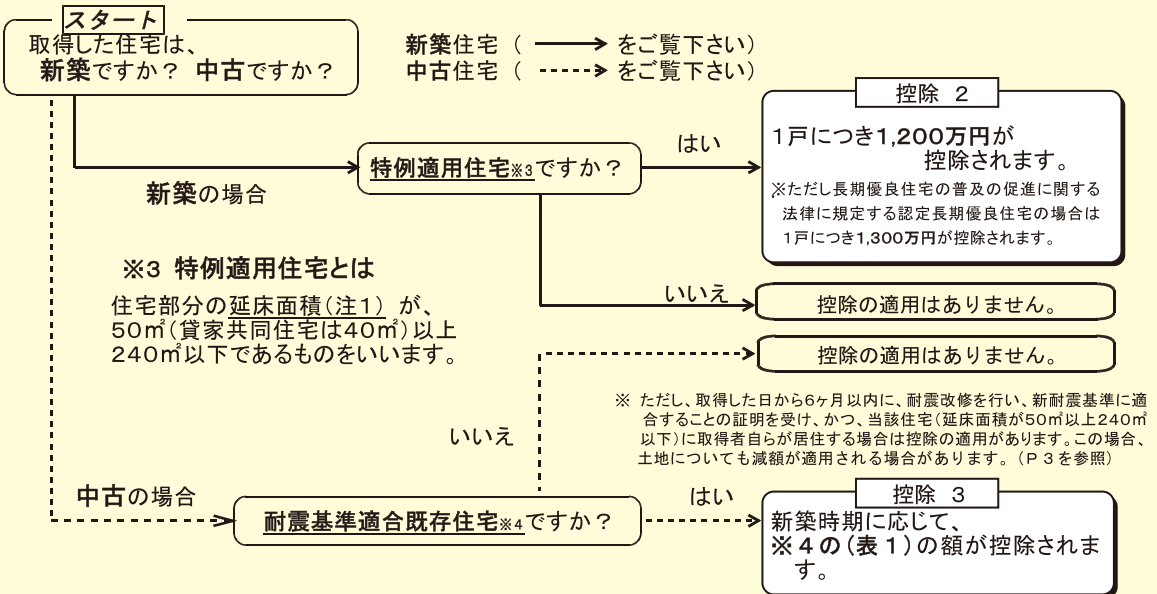
【非課税】

- ① 相続により不動産を取得した場合
- ② 宗教法人、学校法人などがその本来の事業の用に供する不動産を取得した場合
- ③ 公共の用に供する道路や保安林、墓地などを取得した場合 など

3 住宅及び住宅用土地にかかる軽減措置

■ 住宅の取得に対する特例控除

$$\left(\begin{array}{c} \text{不動産の価格} \\ \text{(P1の※2)} \end{array} - \begin{array}{c} \text{控除額} \\ \text{(※4の表1)} \end{array} \right) \times \text{税率(住宅:3\%)} = \text{税額}$$



※4 耐震基準適合既存住宅とは

(下記ア、イ、ウの要件をすべて満たす必要があります。なお、取得者は個人に限られます。)

- ア 個人が取得した住宅で、自ら居住しているもの
- イ 住宅の新築後の経過年数等について、次のいずれかの要件に該当すること
- ①昭和57年1月1日以降に新築されたもの
 - ②昭和56年12月31日以前に新築された住宅については、「新耐震基準」に適合することの証明がされたもの
※新耐震基準に適合することの証明とは、下記(a)～(c)のいずれかに該当するものをいいます。
(a)耐震基準適合証明書(住宅の取得の前2年以内に当該証明のための調査が終了したものに限る。)
(b)住宅性能評価書の写し(住宅の取得の前2年以内に耐震等級1～3と評価されたものに限る。)
(c)既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されていることを証する書類(住宅の取得の前2年以内に締結されたものに限る。)
- ウ 延床面積(注1):50㎡以上240㎡以下

控除額(表1)

耐震基準適合既存住宅の新築時期	控除額
平成9年4月1日～	1,200万円
平成元年4月1日～平成9年3月31日	1,000万円
昭和60年7月1日～平成元年3月31日	450万円
昭和57年1月1日～昭和60年6月30日	420万円
※※ ～昭和56年12月31日 (※上記イ②に記載のとおり、証明されたものに限る。)	県税事務所にお問い合わせください。

(注1)「延床面積」については、次の点にご注意ください。

- ①床面積とは、不動産登記法上の床面積をいいます。
- ②増・改築の場合は、増・改築後の全体の床面積が延床面積となります。
- ③住宅と一体となって効用を果たす附属家(車庫、物置等)を住宅と同一敷地内に建築された場合は、その附属家の床面積も延床面積に含めます。
- ④分譲マンションなど区分所有家屋の延床面積については、専有部分の床面積と、専有部分に応じて按分した共用部分の床面積との合計面積で判定します。なお、賃貸マンションなどについても、独立的に区画された部分ごとに区分所有家屋に準じた方法で判定します。

■ 住宅用土地の取得に対する軽減

$$\text{不動産の価格} \times \text{税率} - \text{減額} = \text{税額}$$

(P1の※2)

(P1の **控除1** 適用)

税率……平成18年4月1日から令和6年3月31日までの取得：3%

スタート

取得した土地は、

特例適用住宅 用 または **耐震基準適合既存住宅** 用 または **耐震基準不適合既存住宅** 用ですか？
(P2の※3) (P2の※4) (※5に記載のものに限る)

いいえ

はい

※5

既存住宅(延床面積が50㎡以上240㎡以下)のうち耐震基準適合既存住宅以外のもので、取得した日から6ヶ月以内に耐震改修を行い、新耐震基準に適合することの証明を受け、かつ、当該住宅に取得者自らが居住するもの

下記のいずれかに該当しますか？

1. 新築住宅用の土地

土地の取得が H16.4.1～ R4.3.31	①土地を取得した日から3年(注2)以内にその土地の上に 特例適用住宅 ※3が新築されたときで、次のアまたはイに該当する場合 ア 土地を取得してから 特例適用住宅 ※3が新築されるまでその土地を引き続き所有している場合(この場合は誰が住宅を新築してもかまいません) イ 土地を取得した者がその土地を譲渡しており、直接その土地の譲渡を受けた者が 特例適用住宅 ※3を新築した場合
	②土地を取得した者が、取得前1年以内にその土地の上に 特例適用住宅 ※3を新築していた場合

(注2) H16.4.1からR4.3.31までの土地の取得で、新築される特例適用住宅が100戸以上の共同住宅等の場合には4年となる場合があります。

2. 新築未使用住宅用の土地

新築後1年以内の未使用住宅	③新築未使用の 特例適用住宅 ※3及びその敷地を、その住宅の新築後1年以内に取得した場合
新築後1年を超えた未使用住宅	④土地の取得者が自らの居住用として、土地の取得前1年、または取得後1年以内にその土地の上にある新築未使用の 特例適用住宅 ※3(H10.4.1以降に新築されたものに限る)を取得した場合

3. 耐震基準適合既存住宅用・耐震基準不適合既存住宅用(※5に記載のものに限る)の土地

⑤土地の取得者が土地の取得前1年、または取得後1年以内にその土地の上にある**耐震基準適合既存住宅**※4 **耐震基準不適合既存住宅**※5を取得した場合

いいえ

はい

減額の適用はありません

減額

(A)または(B)のいずれか高い方の額を減額

(A)45,000円

(B) 土地1㎡当たりの価格(注3) × 住宅の延床面積の2倍(200㎡が限度) × 3%

(注3) 宅地に係る特例措置が適用されている土地については適用後の価格(P1 **控除1**)

4 軽減等に必要な書類について

軽減措置を受けるためには申請が必要です。下の表の書類をそろえて県税事務所に申請してください。

申請事項	添付書類 住宅の 登記事項 証明書 (写でも可)	土地購入 時の売買 契約書 (写)	建物購入 時の売買 契約書 (写)	(住宅新築 日以降の) 土地の登記 事項証明書 (写でも可)	建築確認 済証(写) 又は住宅 請負契約 書(写)	平面図	居住が 確認でき る書類 (住民票 等)	申請書 (※13)	(個人の場合) 個人番号カード 又は通知カード と顔写真付きの 書類等(※14)
新築住宅の敷地の 軽減 (還付を含む) ※6	○ ※7	○		○ ※8		※9		○	○
耐震基準適合既存 住宅及びその敷地の 軽減(還付を含む) ※10	○	○	○			※9	○ ※11	○	○
住宅用土地の徴収 猶予		○			○ ※12	※9		○	○

- ※6 土地を売却し、その土地を購入した者が住宅を新築した場合は、土地売却時の売買契約書(写)が必要です。
- ※7 建築基準法による検査済証(写)により、住宅の登記事項証明書を省略できる場合があります。ただし、検査済証の宛名が、土地を売却し、その土地を購入した者の場合は※6に準じます。
- ※8 土地所有者と住宅を新築した者が同一の場合、「住宅新築日以降の土地の登記事項証明書」は省略できることがあります。
- ※9 併用住宅・共同住宅等の新築・取得・徴収猶予の申請時は、住宅の一戸あたりの間取りと床面積がわかる平面図が必要です。
- ※10 中古住宅を取得された場合で、当該住宅がS56.12.31以前に新築された住宅の場合、「新耐震基準」に適合することの証明が必要です(2ページの※4イ②をご参照ください。)
- ※11 居住していることが、住宅の登記事項証明書により確認できる場合は省略できます。
- ※12 住宅の請負契約書を提出する時は、延床面積がわかる平面図が必要です。
(注4)なお、土地取得後、地積更正、分筆又は合筆された場合、上記書類以外に経過がわかる地積測量図の写し、土地の登記事項証明書が必要です。徴収猶予で分筆又は合筆が完了していない場合は、各区画の面積がわかる区画割平面図が必要です。
(注5)新築住宅については、原則として新築年の翌年の10月頃に課税する予定です。
- ※13 奈良県税事務所または中南和県税事務所のホームページ(<http://www.pref.nara.jp/12300.htm>または<http://www.pref.nara.jp/38350.htm>)からダウンロードできます。
- ※14 平成28年1月1日より県税関係の申告・申請等についても、個人番号・法人番号の記入が必要となっています。また、「通知カード」は令和2年5月25日に廃止されていますが、通知カードに記載された氏名、住所等が住民票に記載されている内容と一致している場合に限り、引き続き番号確認書類として利用できます。

なお、申告書に添付する資料については省略できる場合がありますので、詳細については県税事務所から送付される申告案内をご参照ください。

住宅用土地の徴収猶予について

取得した土地の上に、現在住宅を建築中、もしくは近日中に建築着工される場合(土地の取得日から3年(注2)以内に完成予定の場合に限る)は、徴収猶予の制度があります。

なお、住宅の完成取得後、直ちに減額申請が必要です。

徴収猶予の期間：土地取得日から3年(注2)以内において必要と認められる期間

徴収猶予額：軽減予定額に相当する額が猶予されます。(全額徴収猶予されるわけではありませんので徴収猶予されない残額は、納付していただくことになります。)

徴収猶予の申請は、納税通知書に記載された納期限までに必ず行ってください。

【不動産取得税の税額計算例】(住宅にかかる軽減の要件を満たしている場合)
 令和2年5月に土地付き新築住宅(令和2年4月新築で長期優良住宅の認定を受けていない住宅)を
 購入しました。土地の面積は250㎡で、評価額は9,563,184円です。
 住宅の延べ床面積は120㎡で、取得時の評価額は13,052,863円です。
 納める税額はいくらかでしょうか。

住宅	評価額	住宅控除額(最高額)	税率	税額
	13,052,863 円	12,000,000 円	3 %	31,500 円 (百円未満切り捨て)
	1,052,000 円 (千円未満切り捨て)		×	
土地	①当初の税額			
	評価額	宅地に係る特例措置	税率	税額
	9,563,184 円	1/2	3 %	143,430 円
	4,781,000 円 (千円未満切り捨て)		×	
	②減額される額			
土地1㎡当たりの価格	住宅の床面積の2倍	税率	減額される額	
(9,563,184円×1/2÷250㎡)	(200㎡以上の場合は200㎡)	3 %		
19,126 円	200 ㎡	×	114,750 円	
(一円未満切り捨て)				
	3,825,000 円 (千円未満切り捨て)	×	45,000円より高いので、114,750円 (が減額される額です。)	
< 土地の税額 ① 143,430 円 - ② 114,750 円 = 28,600 円 > (百円未満切り捨て)				

5 その他の主な軽減措置 (詳しくは、県税事務所までお問い合わせください。)

- (1) 公共事業のために不動産を譲渡し、2年以内にそれに代わるものと認められる不動産を取得した場合
 - (2) 公共事業のために不動産を譲渡し、譲渡の前1年以内に代わりの不動産を先に取得した場合
 ((1)、(2)に関して、収用証明書(写)、収用年度の固定資産評価証明書(写)の提出が必要です。)
 - (3) 災害により滅失した不動産に代わる不動産を災害により滅失した日から3年以内に取得した場合
 ((3)に関して、り災証明書(写)、り災年度の固定資産評価証明書(写)の提出が必要です。)
 - (4) 譲渡担保として不動産を取得し、債権の消滅により譲渡担保財産の設定日から2年以内に設定者に移転した場合
 - (5) 一定の要件を満たすサービス付き高齢者向け住宅を新築した場合(令和5年3月31日までの取得に限る。)
 - (6) 宅地建物取引業者が中古住宅を取得し、一定の改修工事を行った後、住宅を個人の自己居住用住宅として譲渡した場合
- ※(1)~(3)については、代替不動産の所有者が同一の場合に限ります。

○ 納税通知書の記載内容について ○

納税通知書に下記記載が行われているものは、既に事前調査で控除、減額の要件を満たしているので軽減措置を適用しています。要件を満たしているのに、軽減されていない場合は申請(申告)が必要です。

種別	区分	納税通知書記載内容	適用項目	掲載ページ
承継	土地	住宅用土地は減額適用額を税額から減額	減 額	P3
	土地	特例控除適用済(課税標準額は控除適用後の額です)	控 除 1	P1
	家屋	住宅控除適用済(課税標準額は控除適用後の額です)	控除2・3	P2
原始	家屋	住宅控除適用済(課税標準額は控除適用後の額です)	控 除 2	P2

※ 納税通知書に控除1の内容の記載がない場合でも、減額の内容の記載がある場合は控除1は適用済みです。

- ・『承継』取得とは・・・
 「他人の有する権利の全部または一部を取得すること」であり、土地及び中古家屋の取得が該当します。
- ・『原始』取得とは・・・
 「他人の権利に基づかず、全く新しい権利を取得すること」であり、新築による家屋の取得が該当します。
- ・納税通知書に記載している
 『家住』は家屋のうちの住宅の部分、『家他』は家屋のうちの住宅以外の部分を表しています。


6 納税の時期と方法

県税事務所からお送りする納税通知書に記載している納付税額を納期限までに納めてください。

○納付場所

- (1) 最寄りの金融機関(納税通知書・納付書の裏面に記載)
- (2) 各県税事務所(高田・吉野窓口センターは除きます。)
- (3) コンビニエンスストア(納税通知書・納付書の裏面に記載)

ただし、納付税額が30万円以下のものに限りです。

- (4)  パソコンや携帯電話、ATMからの納付

・ペイジーマークのある納税通知書・納付書でインターネット・モバイルバンキング、金融機関のATM等を利用して納めていただくことができます。

・パソコン、携帯電話での納付

既に金融機関のインターネット・モバイルバンキングをお使いの方はメニューから「ペイジー」を選択し支払うことができます。初めてインターネット・モバイルバンキング等を利用される方は、ペイジーが利用できる金融機関への利用申込が必要です。詳細は金融機関にお問い合わせください。

ペイジーの詳細については下記のホームページを参照してください。

ペイジーHP <https://www.pay-easy.jp/>

※ペイジーを利用して納付された場合は、領収書が発行されませんので、ご注意ください。

- (5) スマートフォン決済アプリケーションでの納付

下記のスマホアプリからコンビニ収納用バーコードを読み取って納付することができます。(コンビニ店舗での納付の際に利用することはできません。)ただし、税額が30万円以下のものに限りです。スマホアプリの利用方法については、各アプリ提供事業者のホームページ等を確認してください。

・PayB ・PayPay ・LINE Pay

※スマホアプリを利用して納付された場合は、領収書が発行されませんので、ご注意ください。

重要 納税通知書に記載された納期限内に、必ず納付してください。

- 県税は納期限を過ぎて納付されますと、延滞金がかかります。
- 延滞金は納期限内に納められた納税者との公平を期するために課すものです。
- 延滞金は、納期限の翌日から税金を全額納付する日までの日数に応じて、法律で定められた割合の金額が課されます。
- 延滞金がかかった場合は、後日納付書を送付しますので、お手数ですが、あらためて納付してください。
(納税通知書・納付書の金額欄に加筆・修正はできません。)
- 延滞金に不足額が生じると、納税証明書の交付が受けられません。

7 問い合わせ先

事務所名	電話番号	所在地	所管区域
奈良県税事務所	0742(20)4534 (課税第1課不動産取得税係)	〒630-8113 奈良市法蓮町757 奈良総合庁舎内	奈良市、大和郡山市、天理市、 生駒市、山辺郡、生駒郡
中南海和県税事務所	0744(48)3001 (課税第1課不動産取得税係)	〒634-8506 橿原市常盤町605-5 橿原総合庁舎内	大和高田市、橿原市、桜井市、 五條市、御所市、香芝市、 葛城市、宇陀市、磯城郡、 宇陀郡、高市郡、北葛城郡、 吉野郡

〔土地や住宅等の不動産に関するその他の税金のお問い合わせ先〕

- ・所得税、贈与税、相続税、消費税、印紙税 等(国税) …税務署
- ・登録免許税(国税) …法務局
- ・固定資産税、都市計画税(市町村税) …市役所、町村役場