

不動產取得稅的概略

1. 不動產取得稅的定義

購入不動產（土地或房屋）或建造房屋等取得不動產^{※1}時繳納的縣稅。

※1. 不動產的取得

是指取得不動產的所有權，不論有無登記，有償還是無償，以及取得的理由（買賣、贈與、交換、捐贈、新建、增改建等）。

2. 稅額的計算方法

$$\text{不動產的價格}^{\text{※2}} \times \text{稅率} = \text{稅額}$$

※2. 不動產的價格

原則上是指取得不動產時市町村固定資產課稅台帳上登錄的價格（所謂的固定資產評估額）。（並非購入價格及建築工程費等價格。）

免稅扣除 1

宅地相關的特例措施

關於宅地等的取得，如果取得行為是在 2027 年 3 月 31 日之前（包括 31 日）進行，那麼 **價格的二分之一** 为不動產的價格（課稅標準額）。

稅率：適用下表的稅率。

取得日	土地	房屋	
		住宅	住宅以外
從 2008 年 4 月 1 日到 2027 年 3 月 31 日	3%	3%	4%

※住宅包括建在與住宅同一用地內，並且與住宅成為一體產生效用的附屬房屋（車庫、倉庫等）。

◆以下情況不課稅◆

【免稅點】取得不動產的價格為以下情況時，不徵收不動產取得稅。

土地（適用宅地相關的特例措施（P1 的 **免稅扣除 1**）的土地以適用後價格為準）

· · · · · 未滿 10 萬日圓

房屋 · 源於建築（新建、增減、改建）者 · · · · · 每戶未滿 23 萬日圓
· 源於買賣、贈與、交換等者 · · · · · 每戶未滿 12 萬日圓

但是作為例外，在以下情況中，為判定是否達到不動產取得稅的免征點，應將先後取得的房產視為一個房產。

· 取得土地的人，從取得該土地之日起，1 年之內取得了與該土地鄰接的土地時

· 取得房屋的人，從取得該房屋之日起，1 年之內取得了與該房屋應構成一個結構的房屋時

3. 住宅及住宅用土地相關的減輕措施

■對住宅取得的特例免稅扣除

$$(\text{不動產的價格} - \text{免稅扣除額}) \times \text{稅率 (住宅: 3\%)} = \text{稅額}$$

(1) 新建住宅

【條件】住宅總建築面積在 $50m^2$ 以上 $240m^2$ 以下者從住宅的價格扣除一定金額。

(關於出租房屋共同住宅・獨立區劃面積 $40m^2$ 以上 $240m^2$ 以下為必要條件。)

【免稅扣除額】1,200 萬日圓

(2) 二手住宅

【條件】如果符合以下①②③的所有條件，從住宅的價格扣除一定金額。

條件	內容
①居住條件	個人取得的物件・用來自己居住
②總建築面積條件	總建築面積在 $50m^2$ 以上 $240m^2$ 以下
③耐震基準條件	1982年1月1日以後新建的房屋 或者1981年12月31日以前新建，且已證實符合「新耐震基準」 的房屋 (取得前 2 年以內完成調查)

【免稅扣除額】

新建的日期	免稅扣除額
1997年4月1日以後	1,200 萬日圓
1989年4月1日 ~ 1997年3月31日	1,000 萬日圓
1985年7月1日 ~ 1989年3月31日	450 萬日圓
1982年1月1日 ~ 1985年6月30日	420 萬日圓
1981年12月31日以前	請向縣稅事務所諮詢。

■對取得住宅用土地的減輕

取得「對住宅取得的特例免稅扣除」對象的住宅及其用地時，若符合以下任何一項條件，將從土地稅額扣除一定金額。

$$\text{不動產的價格} \times \text{稅率} - \text{減額} = \text{稅額}$$

(P1 的※2)

(P1 的 免稅扣除 1 適用)

【條件】

1. 新建住宅 (滿足 P1 的 3 (1) 條件的) 用土地	
土地取得早於住宅新建的情況	從取得土地日期算起，在3年之內在其土地上新建住宅，且符合以下①或②的情況 ① 取得土地後一直到新建住宅，對其土地持續所有時 (這種情況下，誰來新建住宅都無所謂) ② 取得土地的人將其土地轉讓出去，直接受讓其土地的人新建住宅時
土地取得晚於住宅新建的情況	新建未使用的住宅及其用地，其住宅新建後一年以內取得的情況
2. 二手住宅 (滿足 P2 的 3 (2) ①~③條件的) 用土地	
土地取得者在土地取得前 1 年或取得後 1 年以內取得其土地上的二手住宅的情況	

【減額】減額金額為 (A) 或中的高一方的金額

(A) 45,000 日圓

(B) $1m^2$ 土地的價格 (注) \times 住宅總建築面積的 2 倍 (限度為 $200m^2$) \times 稅率 3%(注) 適用宅地相關的特例措施 (P1 的 扣除 1) 的土地以適用後價格為准

4. 減輕等所需的文件

享受減輕措施，需要進行申請。請備齊以下文件向縣稅事務所申請。

添附文件 (全部可 復印) 申請事項	住宅的登記事項 證明書	購入土地時的買 賣合約書	購入房屋時的買 賣合約書	I J	申請書 (※7)
新建住宅用地的減 輕 (包括退還)※3	<input type="radio"/> ※4	<input type="radio"/>			<input type="radio"/>
二手住宅及二手住 宅用地的減輕 (包 括退還)※5	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/> ※6	<input type="radio"/>

※3：出售土地後，由土地購入者新建住宅時，需要出售土地時的買賣合約書 (影本)。

※4：出具基於建築基準法的檢查完畢證書 (影本)，有時可省略住宅的登記事項證明書。

※5：取得二手住宅者，且該住宅為 1981 年 12 月 31 日以前新建的住宅，需要證明符合「新耐震基準」。

※6：正在居住的事實如能透過住宅登記事項證明書得到證實，可以省略。

※7：請從以下各縣稅事務所的首頁下載申報書。

①奈良縣稅事務所 (所管區域：奈良市、大和郡山市、天理市、生駒市、山邊郡、生駒郡)
首頁 (<http://www.pref.nara.jp/12300.htm>)

②中南和縣稅事務所 (所管區域：大和高田市、橿原市、櫻井市、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)
首頁 (<http://www.pref.nara.jp/38350.htm>)

5. 納稅通知書

○繳納方法

請參考納稅通知書/納稅書的背面、或者奈良縣稅務課主頁。

重要！

請務必在納稅通知書上所記載的納稅期限內繳納。

- 若逾期繳納縣稅，將發生滯納金。
- 徵收滯納金是為了期望能夠與按期納稅的納稅人保持公平。
- 滯納金根據繳納期限的第二天到全額繳清稅金所經過的天數，按照法律上所規定的比率進行徵收。
- 如果發生滯納金，日後將寄送繳納書，煩請另行繳納。（納稅通知書、繳納書的金額欄禁止加筆、修改。）
- 如發生滯納金的不足額，將不會出具納稅證明書。

7. 諮詢方法

事務所名	電話號碼	所在地	所管區域
奈良縣稅事務所	0742(20)4534 (課稅第1課不動產取得稅負責人)	郵遞區號 630-8113 奈良市法蓮町 757 奈良綜合廳舍內	奈良市、大和郡山市、天理市、生駒市、山邊郡、生駒郡
中南和縣稅事務所	0744(48)3001 (課稅第1課不動產取得稅負責人)	郵遞區號 634-8506 橿原市常盤町 605-5 橿原綜合廳舍內	大和高田市、橿原市、櫻井市、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

名稱	電話號碼	管轄區域
奈良稅務局	0742-26-1201(代)	奈良市・大和郡山市・天理市・生駒市・生駒郡
葛城稅務局	0745-22-2721(代)	大和高田市・橿原市・五條市・御所市・香芝市・葛城市・高市郡・北葛城郡
櫻井稅務局	0744-42-3501(代)	櫻井市・宇陀市・磯城郡・山邊郡・宇陀郡
吉野稅務局	0746-32-3385(代)	吉野郡

名稱	電話號碼	房產登記管轄區域
奈良地方法務局 (總局)	0742-23-5534(代)	奈良市・大和郡山市・天理市・生駒市・山邊郡山添村・生駒郡
葛城分局	0745-52-4941(代)	大和高田市・御所市・香芝市・葛城市・北葛城郡
中和分局	0744-22-3045(代)	橿原市・櫻井市・宇陀市・宇陀郡・高市郡・磯城郡・吉野郡 (東吉野村)

五條分局	0747-22-2484(代)	五條市・吉野郡(吉野町・大瀧町・下市町・黒瀧村・天川村 ・野迫川村・十津川村・下北山村・上北山村・川上村)
------	-----------------	--

□□ 奈良縣 □□

