

不动产取得税简介

1.不动产取得税的定义

是指购置不动产（土地或房屋）或建造房屋等取得不动产^{※1}时缴纳的县税。

※1.不动产的取得

是指取得不动产的所有权，不论有无登记，有偿还是无偿以及取得的理由（买卖、赠与、交换、捐赠、新建、增改建等）。

2.税额的计算方法

$$\text{不动产的价格}^{\text{※2}} (\text{课税标准额}) \times \text{税率} = \text{税额}$$

※2.不动产的价格

原则上是指取得不动产时市町村固定资产课税台账上注册的价格（所谓的固定资产评估额）。
（并非购置价格及建筑工程费等价格。）

免税扣除 1

宅地相关的特例措施

关于宅地等的取得，如果取得行为是在 2027 年 3 月 31 日以前（包括 31 日）进行，那么价格的二分之一为不动产的价格（课税标准额）。

税率：适用下表的税率。

取得日	土地	房屋	
		住宅	非住宅
从 2008 年 4 月 1 日至 2027 年 3 月 31 日	3%	3%	4%

※住宅包括建在与住宅同一用地内，并且与住宅成为一体产生效用的附属房屋（车库、仓库等）。

◆以下情况不课税◆

【免税点】取得不动产的价格为以下情况时，不征收不动产取得税。

土地（适用宅地相关特例措施（P1 的「免税扣除 1」）的土地以适用后价格为准）	未满 10 万日元
房屋 源于修建（新建、增建、改建）的	每户未满 23 万日元
源于买卖、赠与、交换等手段的	每户未满 12 万日元

但是作为例外，在以下情况中，为判定是否达到不动产取得税的免征点，应将先后取得的房产视为一个房产。

- 取得土地的人，从取得该土地之日起，1 年之内取得了与该土地邻接的土地时
- 取得房屋的人，从取得该房屋之日起，1 年之内取得了与该房屋应构成一个结构的房屋时

3.住宅及住宅用土地相关的减轻措施

■对住宅取得的特例免税扣除

$$(\text{不动产的价格} - \text{免税扣除额}) \times \text{税率 (住宅: 3\%)} = \text{税额}$$

(1) 新建住宅

【条件】 住宅总楼面面积在 50m²以上 240m²以下的, 从住宅价格中扣除一定金额。

(关于出租房屋共同住宅, 独立区划面积 40m²以上 240m²以下为必要条件。)

【免税扣除额】1,200 万日元

(2) 二手住宅

【条件】如果符合以下①②③的所有条件, 从住宅的价格中扣除一定金额。

条件	内容
①居住条件	个人取得的房产, 用来自己居住
②总楼面面积条件	总楼面面积在 50m ² 以上 240m ² 以下
③耐震标准条件	1982 年 1 月 1 日以后新建的房屋 或者 1981 年 12 月 31 日以前新建, 且已证实符合“新耐震标准” 的房屋 (取得前两年以内完成调查)

【免税扣除额】

新建日期	免税扣除额
1997 年 4 月 1 日以后	1,200 万日元
1989 年 4 月 1 日 ~ 1997 年 3 月 31 日	1,000 万日元
1985 年 7 月 1 日 ~ 1989 年 3 月 31 日	450 万日元
1982 年 1 月 1 日 ~ 1985 年 6 月 30 日	420 万日元
1981 年 12 月 31 日以前	请向县税事务所咨询。

■对取得住宅用土地的减轻

取得“对住宅取得的特例免税扣除”适用对象的住宅及其用地时，若符合以下任何一项条件，将从土地税额中扣除一定金额。

$$\text{不动产的价格} \times \text{税率} - \text{减额} = \text{税额}$$

(P1 的※2)
(P1 的 免税扣除 1 适用)

【条件】

1.新建住宅（满足 P1 的 3（1）条件的）用地	
土地取得早于住宅新建的情况	<p>从取得土地日期算起，三年之内在其土地上新建住宅，且符合以下①或②的情况</p> <p>① 取得土地后一直到新建住宅，对其土地持续所有时（这种情况下，对住宅新建人不做限制）</p> <p>② 取得土地者将其土地转让出去，直接受让该土地者新建住宅时</p>
土地取得晚于住宅新建的情况	在住宅新建后一年以内取得新建未使用的住宅及其用地的情况
2.二手住宅（满足 P2 的 3（2）①～③条件的）用地	
土地取得者在土地取得前一年或取得后一年以内取得该土地上的二手住宅的情况	

【减额】减额金额为（A）或（B）中的较高一方的金额

（A）45,000 日元

（B） 1m^2 土地的价格（注） \times 住宅总楼面面积的两倍（上限为 200m^2 ） \times 税率 3%

（注）适用宅地相关的特例措施（P1 的 免税扣除 1）的土地以适用后价格为准

4.减轻等所需的文件

享受减轻措施，需要进行申请。请备齐以下材料向县税事务所申请。

添附文件 (全部可复印) 申请事项	住宅的登记事项 证明书	购置土地时的买 卖合同书	购置房屋时的买 卖合同书	住民票	申请书 (※7)
新建住宅用地的减 轻 (包括退还) ※3	○ ※4	○			○
二手住宅及二手住 宅用地的减轻 (包 括退还) ※5	○	○	○	○ ※6	○

※3：出售土地后，由土地购置者新建住宅时，需要出售土地时的买卖合同书（复印件）。

※4：出具基于建筑基准法的检查证书（复印件），有时可免于提交住宅的登记事项证明书。

※5：取得二手住宅的，且该住宅为 1981 年 12 月 31 日以前新建的住宅，需要证明符合“新耐震标准”。

※6：正在居住的事实如能通过住宅登记事项证明书得到证实，可以免于提交。

※7：请从以下各县税事务所的主页下载申报书。

①奈良县税事务所（管辖区域：奈良市、大和郡山市、天理市、生驹市、山边郡、生驹郡）

主页 (<http://www.pref.nara.jp/12300.htm>)

②中南和县税事务所（管辖区域：大和高田市、橿原市、樱井市、五条市、御所市、香芝市、葛城市、宇陀市、矶城郡、宇陀郡、高市郡、北葛城郡、吉野郡）

主页 (<http://www.pref.nara.jp/38350.htm>)

5. 纳税通知书

○缴纳方法

请参考纳税通知书/纳税书的背面、或者奈良县税务课的主页

重要！

请务必在纳税通知书所述纳税期限内缴付。

- 县税逾期缴付将产生滞纳金。
- 征收滞纳金是为了保证对按期纳税纳税人的公平性。
- 滞纳金根据缴纳期限次日到全额缴清税金所经过的天数，按照法律上所规定的比率进行征收。
- 如果产生滞纳金，日后将寄送缴纳税书，烦请另行缴付。（纳税通知书、缴纳税书的金额栏禁止涂改、修改。）
- 如未全额缴纳滞纳金，将不予出具纳税证明书。

7. 咨询方法

事务所名	电话号码	所在地	管辖区域
奈良县税事务所	0742(20)4534 (课税第1课不动产取得税担当)	邮编 630-8113 奈良市法莲町757 奈良综合办公楼内	奈良市、大和郡山市、天理市、生驹市、山边郡、生驹郡
中南和县税事务所	0744(48)3001 (课税第1课不动产取得税担当)	邮编 634-8506 橿原市常盘町 605-5 橿原综合办公楼内	大和高田市、橿原市、樱井市、五条市、御所市、香芝市、葛城市、宇陀市、矶城郡、宇陀郡、高市郡、北葛城郡、吉野郡

名称	电话号码	管辖区域
奈良税务局	0742-26-1201(代)	奈良市・大和郡山市・天理市・生驹市・生驹郡
葛城税务局	0745-22-2721(代)	大和高田市・橿原市・五条市・御所市・香芝市・葛城市・高市郡・北葛城郡
樱井税务局	0744-42-3501(代)	樱井市・宇陀市・矶城郡・山边郡・宇陀郡
吉野税务局	0746-32-3385(代)	吉野郡

名称	电话号码	房产登记管辖区域
奈良地方法务局（总局）	0742-23-5534(代)	奈良市・大和郡山市・天理市・生驹市・山边郡山添村・生驹郡
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・樱井市・宇陀市・宇陀郡・高市郡・矶城郡・吉野郡(东吉野村)
五条分局	0747-22-2484(代)	五条市・吉野郡(吉野町・大淀町・下市町・黑泷村・天川村・野迫川村・十津川村・下北山村・上北山村・川上村)

□□ 奈良县 □□