

不動産取得税

県税のしおり
令和6年度

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)があるものとして課される税金です。取得した不動産から得る利益に着目して課されるものではありません。

● 納める人

- ・ 家屋を新築、増築、改築、売買、贈与などにより取得した人
- ・ 土地を売買、贈与、交換などにより取得した人

● 納める額

$$\text{不動産の価格※} \times \text{税率} = \text{不動産取得税額}$$

各種控除の適用がある場合、不動産の価格からその金額を控除した残りの額が課税標準額となります。

$$(\text{不動産の価格※} - \text{控除額}) \times \text{税率} = \text{不動産取得税額}$$

※ 不動産の価格とは、現実の売買価格や建築費用ではなく、原則として、市町の固定資産課税台帳に登録されている価格です(ただし、令和9年3月31日までに宅地や宅地比準土地を取得した場合は、価格が2分の1に軽減されます。)

税率は次のとおりです。

不動産を取得した時期	土地に対する税率	家屋に対する税率	
		住宅	住宅以外
平成20年4月1日から令和9年3月31日まで	3%	3%	4%

● 非課税

次の場合には、不動産取得税は課税されません。

区分	不動産の取得内容
形式的な所有権の移転等に対する非課税	・ 相続(包括遺贈及び被相続人から相続人に対してなされた遺贈を含む。)による不動産の取得 ・ 法人の合併及び一定の要件に該当する法人の分割による不動産の取得等
用途による非課税	・ 宗教法人や学校法人などが、その本来の事業の用に供する不動産の取得等

● 免税

不動産の課税標準額が次の額に満たないときは、不動産取得税は課税されません。

土地	土地の取得	10万円
家屋	家屋の建築(新築・増築・改築)による取得	23万円
	家屋の売買・贈与・交換などによる取得	12万円

● 申告と納税

申告	不動産を取得した場合*又は軽減の適用を受ける場合は「不動産取得申告書」を不動産所在地の県税事務所へ提出してください。 (※不動産の取得から60日以内に登記の申請をした場合を除きます。)
納税	県税事務所から送付される納税通知書により、定められた期限までに納めます。

● 住宅及び住宅用土地に関する軽減

一定の条件に合う住宅又は住宅用土地を取得した場合には、住宅に係る控除又は減額及び住宅用土地に係る減額が受けられます(不動産取得申告書の提出が必要です。)

《住宅の取得にかかる控除又は減額》

◎ **特例適用住宅**(次の要件を満たすものをいいます。)を建築(新築・増築・改築)により取得した場合(新築未使用住宅の購入を含む。)

特例適用住宅の要件	住宅の価格から控除される額(1戸につき)
床面積が50㎡(戸建以外の貸家住宅にあっては40㎡)以上240㎡以下 ^(※1)	1,200万円
床面積が50㎡(戸建以外の貸家住宅にあっては40㎡)以上240㎡以下 ^(※1) 長期優良住宅について認定を受けて新築されたもの(証する書類必要) ^(※2) (ただし、平成21年6月4日～令和8年3月31日までに新築されたものに限る。)	1,300万円

※1 現況の床面積で判定しますので、登記床面積と異なる場合があります。マンション等は共用部分の床面積を専有部分の床面積割合により按分した床面積も含まれます。また、床面積の中には住宅と同一敷地内にある住宅用附属家(物置、車庫等)が含まれます。

※2 一定以上の住宅性能(耐久性、耐震性、可変性、維持保全の容易性)を有し、建築に当たって維持保全に関する計画が作成された住宅で、建築確認事務を所管する行政庁が認定したものです。

◎ **個人が次の要件を満たした中古住宅(耐震基準適合既存住宅)を取得した場合**

耐震基準適合既存住宅の要件	住宅の新築年月日	住宅の価格から控除される額(1戸につき)	
中古住宅のうち、1～3全ての要件を満たしたもの 1 取得した個人が自己の居住の用に供するもの 2 床面積が50㎡以上240㎡以下のもの ^(※1) 3 以下①、②のいずれかに該当するもの ① 昭和57年1月1日以後に新築されたもの ② 上記①に該当しない場合、建築士等が行う耐震診断により新耐震基準に適合することにつき証明等(家屋の取得の前日2年以内に証明されたものに限る。) ^(※2)	新耐震基準に適合する場合	昭和29年7月1日～ 昭和38年12月31日	100万円
		昭和39年1月1日～ 昭和47年12月31日	150万円
		昭和48年1月1日～ 昭和50年12月31日	230万円
		昭和51年1月1日～ 昭和56年6月30日	350万円
		昭和56年7月1日～ 昭和56年12月31日	420万円
		昭和57年1月1日～ 昭和60年6月30日	420万円
	昭和60年7月1日～ 平成元年3月31日	450万円	
※1 現況の床面積で判定しますので、登記床面積と異なる場合があります。マンション等は共用部分の床面積を専有部分の床面積割合により按分した床面積も含まれます。また、床面積の中には住宅と同一敷地内にある住宅用附属家(物置、車庫等)が含まれます。 ※2 昭和29年6月30日以前に新築された住宅の場合は、上記要件を充足していたとしても控除されません。	平成元年4月1日～ 平成9年3月31日	1,000万円	
	平成9年4月1日以後	1,200万円	

◎ 個人が中古住宅(耐震基準不適合既存住宅)を取得し、次の要件を満たした場合

減 額 の 要 件	減 額 さ れ る 税 額 (上 限) (1戸につき)		
昭和56年12月31日以前に新築された中古住宅のうち、 次の1～3全ての要件を満たしたもの 1 床面積が50㎡以上240㎡以下のもの ^(※1) 2 平成26年4月1日以後の取得であること 3 取得した個人が、取得した日から6月以内に、①耐震改修を行い、②耐震基準に適合していることの証明を受け、 ③その者の自己の居住の用に供すること ^(※2) (①～③を全て6月以内に完了することが必要。)	新 築 年 月 日	昭和29年7月1日～ 昭和38年12月31日	3万円
		昭和39年1月1日～ 昭和47年12月31日	4万5千円
		昭和48年1月1日～ 昭和50年12月31日	6万9千円
		昭和51年1月1日～ 昭和56年6月30日	10万5千円
		昭和56年7月1日～ 昭和56年12月31日	12万6千円

※1 現況の床面積で判定しますので、登記床面積と異なる場合があります。マンション等は共用部分の床面積を専有部分の床面積割合により按分した床面積も含まれます。また、床面積の中には住宅と同一敷地内にある住宅用附属家(物置、車庫等)が含まれます。

※2 昭和29年6月30日以前に新築された住宅の場合は、上記要件を充足していたとしても控除されません。

《住宅用地の取得にかかる減額》

区 分	減 額 が 適 用 さ れ る 場 合	減 額 さ れ る 額
特例適用住宅用 土地の取得	<ul style="list-style-type: none"> ○ 土地を取得した日から3年以内に、その土地の上に「特例適用住宅」が新築された場合(その土地を引き続き所有している場合、又は「特例適用住宅」の新築がその土地を最初に譲り受けた人によって行われた場合に限る。) ○ 「特例適用住宅」を新築した人が、新築後1年以内にその住宅用土地を取得した場合 ○ 新築未使用「特例適用住宅」とその住宅用土地を、その住宅の新築から1年以内に取得した場合 ○ 自ら居住する新築未使用「特例適用住宅」(新築後1年超)を取得した人(個人)が、その住宅用土地を同時又は前後1年以内に取得した場合 	AとBのいずれか多い方の額 A:45,000円 B:土地1㎡当たりの単価×住宅の床面積の2倍(200㎡を限度)×3% (一戸につき)
耐震基準適合既存住宅用土地の取得	<ul style="list-style-type: none"> ○ 自ら居住する「耐震基準適合既存住宅」を取得した人(個人)が、その住宅用の土地を同時又は前後1年以内に取得した場合 	
耐震基準不適合既存住宅用土地の取得	<ul style="list-style-type: none"> ○ 自ら居住する「耐震基準不適合既存住宅」で減額の適用要件を満たすものを取得した人(個人)が、その住宅用の土地を同時又は前後1年以内に取得した場合 (平成30年4月1日以降に取得したものに限る。) 	

※ 特例適用住宅、耐震基準適合既存住宅及び耐震基準不適合既存住宅は、《住宅の取得に係る控除又は減額》の適用を受けるものを指します。

● 納税の猶予

土地を取得し、住宅用土地として減額の申告を行いたいが、未だ特例適用住宅が完成していない場合等や、耐震基準不適合既存住宅を取得して6月以内に耐震改修を行う場合には、当該住宅の完成（又は取得）及び耐震改修が完了するまでの間、その取得に係る不動産取得税の納税を猶予します。

【対象不動産】納税の猶予が適用される場合	猶予期間
【土地】土地を取得した日から3年以内に前記要件を満たす特例適用住宅を新築する場合	3年以内
【土地】土地を取得した個人が、取得の日から1年以内にその土地の上にある前記要件を満たす耐震基準適合既存住宅を取得する場合	1年以内
【住宅】耐震基準不適合既存住宅を取得の日から6月以内に、耐震改修を行い、耐震基準に適合していることの証明を受け、かつ自己の居住の用に供する場合 【土地】当該耐震基準不適合既存住宅の取得後1年以内に土地を取得する場合	6月以内
【土地】土地を取得した個人が、取得の日から1年以内にその土地の上にある耐震基準不適合既存住宅（減額の要件を満たすもの）を取得する場合	1年6月以内