

# 買取再販に係る不動産取得税の減額制度について



令和6年4月  
広島県

宅地建物取引業者が一定の中古住宅を取得し、取得した日から2年以内に、一定の改修工事を行った後、個人に譲渡し、その個人が自己の居住の用に供した場合、申請により不動産取得税が減額されます。

(ともに取得した住宅用土地についても、減額される場合があります。(平成30年4月1日以降取得分に限る。))

区分	内 容
1 要件 【住宅】	<p>(1) 宅地建物取引業法第2条第3号に規定する宅地建物取引業者が、次に掲げる全てを満たす住宅(改修工事対象住宅)を平成27年4月1日から令和7年3月31日までの間に取得すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>取得時点で新築された日から10年以上経過していること</li> <li>人の居住の用に供されたことのない住宅以外のものであること</li> </ul> <p>(2) 改修工事対象住宅を取得してから2年以内に、次に掲げる全てを完了させること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>改修工事対象住宅に、《2.対象となる工事》に掲げる住宅性能向上改修工事を行うこと</li> <li>住宅性能向上改修工事を行った住宅を個人に対し譲渡すること</li> <li>当該個人がその住宅を自己の居住の用に供すること</li> </ul> <p>(3) 住宅性能向上改修工事後の住宅が、次に掲げる全てを満たす住宅であること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>床面積が50㎡以上240㎡以下であること(マンション等の場合は専有部分の床面積のみ)</li> <li>昭和57年1月1日以後に新築されたもの又は耐震基準に適合することにつき証明がされたものであること</li> </ul>
【土地】	<p>(1) 宅地建物取引業者が、改修工事対象住宅の敷地の用に供する土地を、住宅とともに、平成30年4月1日から令和7年3月31日までの間に取得すること。</p> <p>(2) 住宅性能向上改修工事後の住宅が特定住宅性能向上改修住宅(《1.要件【住宅】》を満たす住宅で、4必要書類【土地の減額】◇で示す書類が、土地の取得から2年以内に県税事務所に提出されたもの)であること。</p> <p>(3) 特定住宅性能向上改修住宅の敷地を取得から2年以内に個人に譲渡し、当該個人がその住宅を自己の居住の用に供すること。</p>
2 対象となる工事 【住宅性能向上改修工事】	<p>次の(1)、(2)に掲げる要件の全てを満たす工事を住宅性能向上改修工事という。</p> <p>(1) 次の《工事内容》(イ)から(ト)に掲げる工事に要した費用の合計額が、当該住宅の個人への譲渡の対価の額の100分の20(その額が300万円を超える場合は300万円)以上であること。</p> <p>(2) 当該住宅について、次に掲げるいずれかに該当する工事が行われたこと。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(イ)から(ハ)に該当する改修工事に要した費用の額の合計額が100万円を超えること</li> <li>(ニ)(ホ)(ヘ)に該当する改修工事のいずれか一の工事に要した費用の額が50万円を超えること</li> <li>(ト)に該当する改修工事に要した費用の額が50万円を超えるとともに給水管、排水管又は雨水の浸入を防止する部分の瑕疵を担保する既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入すること</li> </ul> <p>《工事内容》</p> <p>(イ) 増築、改築、建築基準法に規定する大規模の修繕又は大規模の模様替</p> <p>(ロ) 共同住宅(マンション等)の場合で、床又は階段・間仕切壁・主要構造部である壁のいずれかのものの過半について行う修繕又は模様替</p> <p>(ハ) 居室、調理室、浴室、便所、その他の室(洗面所・納戸・玄関・廊下)のいずれか一室の床又は壁の全部についての修繕又は模様替</p> <p>(ニ) 耐震改修工事</p> <p>(ホ) バリアフリー改修工事</p> <p>(ヘ) 省エネ改修工事</p> <p>(ト) 給水管、排水管又は雨水の浸入を防止する部分に係る工事</p> <p>★工事詳細等については、国土交通省HPをご覧ください。  <a href="https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000024.html">https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000024.html</a></p>

区分	内 容																		
3 減額される税額	<b>【住宅】</b> 当該住宅が新築された時において施行されていた地方税法第73条の14①により控除するものとされていた額（住宅控除額）に税率を乗じて得た額  ※ 減額される税額は上限額を示しています。 S29.6.30以前新築のものは減額される額はありません。	<b>減額される税額（上限）</b> <table border="1"> <tr> <td rowspan="7">新築年月日</td> <td>H9.4.1以後</td> <td>360,000円</td> </tr> <tr> <td>H9.3.31～H元.4.1</td> <td>300,000円</td> </tr> <tr> <td>H元.3.31～S60.7.1</td> <td>135,000円</td> </tr> <tr> <td>S60.6.30～S56.7.1</td> <td>126,000円</td> </tr> <tr> <td>S56.6.30～S51.1.1</td> <td>105,000円</td> </tr> <tr> <td>S50.12.31～S48.1.1</td> <td>69,000円</td> </tr> <tr> <td>S47.12.31～S39.1.1</td> <td>45,000円</td> </tr> <tr> <td>S38.12.31～S29.7.1</td> <td>30,000円</td> </tr> </table>	新築年月日	H9.4.1以後	360,000円	H9.3.31～H元.4.1	300,000円	H元.3.31～S60.7.1	135,000円	S60.6.30～S56.7.1	126,000円	S56.6.30～S51.1.1	105,000円	S50.12.31～S48.1.1	69,000円	S47.12.31～S39.1.1	45,000円	S38.12.31～S29.7.1	30,000円
	新築年月日	H9.4.1以後		360,000円															
H9.3.31～H元.4.1		300,000円																	
H元.3.31～S60.7.1		135,000円																	
S60.6.30～S56.7.1		126,000円																	
S56.6.30～S51.1.1		105,000円																	
S50.12.31～S48.1.1		69,000円																	
S47.12.31～S39.1.1		45,000円																	
S38.12.31～S29.7.1	30,000円																		
<b>【土地】</b> 次のa・bいずれか高い額を当初の税額から減額 a 45,000円（税額が45,000円未満の場合は、その税額） b <table border="1"> <tr> <td>土地1㎡当たりの価格※</td> <td>×</td> <td>住宅の床面積×2 (200㎡が上限)</td> <td>×</td> <td>3%</td> </tr> </table>	土地1㎡当たりの価格※	×	住宅の床面積×2 (200㎡が上限)	×	3%	※土地1㎡当たりの価格は、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によります。（宅地や宅地比準土地を取得したときは、価格を2分の1とします。）													
土地1㎡当たりの価格※	×	住宅の床面積×2 (200㎡が上限)	×	3%															
4 必要書類	<b>【共通】</b> ○不動産取得申告書 ○不動産取得税減額申請書（様式第48号の11）  <b>【住宅の減額】</b> <input type="radio"/> 当該家屋の売買契約書（取得時） <input type="radio"/> 当該家屋の登記に係る全部事項証明書（個人へ譲渡後のもの） <input type="radio"/> 増改築等工事証明書 <input type="radio"/> 改修工事完了後の当該家屋の売買契約書等（個人へ譲渡時・売買価格が確認できるもの） <input type="radio"/> 買主の住民票等 <b>&lt;必要な場合&gt;</b> <input type="radio"/> 〔住宅性能向上改修工事（ト）に該当する場合〕 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 <input type="radio"/> 〔昭和56年12月31日以前に新築された住宅〕 <input type="checkbox"/> 建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関又は住宅瑕疵担保責任保険法人が証する耐震基準適合証明書※ <input type="checkbox"/> 建設住宅性能評価書※（耐震等級に係る評価が等級1、2又は3であるもの） <input type="checkbox"/> 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※ ※宅地建物取引業者が個人に当該住宅を譲渡した日前2年以内に調査、評価、契約締結がなされているものに限る。  <b>【土地の減額】</b> 上記添付書類に加え、 <input type="radio"/> 当該土地の売買契約書等（取得時及び個人へ譲渡時・売買価格が確認できるもの） <input type="radio"/> 当該土地の登記に係る全部事項証明書（個人へ譲渡後のもの） <input type="checkbox"/> 安心R住宅調査報告書 又は 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（土地取得から2年以内に県税事務所に書類を提出することが必要）																		

### 申請窓口（平日8時30分～17時15分）

機 関 名	担当課	電 話	所 在 地	管 轄 区 域
西部県税事務所	不動産税課	(082) 513-5384 513-5386	〒730-0011 広島市中区基町10-23	広島市、呉市、大竹市、 廿日市市、安芸高田市、 江田島市、安芸郡、山県郡
	東広島分室 不動産評価課	(082) 422-6911	〒739-0014 東広島市西条昭和町13-10	竹原市、東広島市、豊田郡
東部県税事務所	課税第二課	(084) 921-1309	〒720-8511 福山市三吉町一丁目1-1	三原市、尾道市、福山市、府中市、 世羅郡、神石郡
北部県税事務所	課税課	(0824) 63-5181	〒728-0013 三次市十日市東四丁目6-1	三次市、庄原市