

# 不動産取得税のあらまし

土地や家屋（新築，増・改築，中古住宅等）を取得した方に、一度だけ納めていただく税金ですが、一定の要件を満たしていれば、所定の申告をすることにより、税の減額を受けることができます。

※不動産取得税は、一度だけ県に納めていただく税金で、毎年、市町村に納めていただく固定資産税とは異なります。

※国に納める税金で贈与税の控除を受けたり、相続時精算課税制度の適用を受けた場合でも不動産取得税は、課税されます。

## 納める額

●土地及び住宅…不動産の価格の3%の額

●住宅以外の家屋…不動産の価格の3.5%の額  
(平成18年4月1日から平成20年3月31日までの取得)

ただし、

- 1 平成15年4月1日から平成18年3月31日までに取得した住宅以外の家屋の税率は3%
- 2 平成15年3月31日までに取得した不動産（住宅を除く）の税率は4%
- 3 平成8年以降に取得した宅地の価格は、2分の1に軽減

※「不動産の価格」とは、市町村の固定資産課税台帳に登録されている価格（家屋を新築，増築した場合は新たに評価した価格）であって、購入費や建築費ではありません。

## 納める時期と方法

地域振興局等から送付される納税通知書により、納期限（通知の日から約1か月程度）までに、金融機関又は地域振興局等で納めてください。

## 1 住宅の税の減額制度

●下記のすべての要件に該当する場合、住宅の取得に対する税が軽減されます。

### 「特例適用住宅等」の要件

新築住宅 (特例適用住宅)	●床面積の要件：50㎡以上240㎡以下（アパート等は、40㎡以上240㎡以下）
中古住宅 (既存住宅)	●居住の要件：取得者自らがその住宅に居住する ●床面積の要件：50㎡以上240㎡以下 ●築年数の要件：木造，軽量鉄骨造は，新築後20年以内 鉄骨造，鉄筋コンクリート造等は，新築後25年以内 または，平成17年4月1日以降に取得した新耐震基準に適合している住宅 (昭和57年1月1日以降新築の住宅は，新耐震基準に適合しているとみなします。)

※1 「床面積」とは、別棟であっても、母屋に付属している車庫や物置などがある場合には、これらを含めた総延床面積をいいます。  
2 これらの住宅は、裏面の土地の減額において「特例適用住宅等」といいます。

### ●軽減される場合の税額

〈新築住宅〉 税額＝(不動産(住宅)の価格－1,200万円)×3%

〈中古住宅〉 税額＝(不動産(住宅)の価格－新築時の控除額)×3%

※中古住宅の取得で、上の表の3つの要件すべてに該当する場合は、その住宅が新築された時期に応じ定められた右の表の控除額（新築時の控除額）が住宅の価格から控除されます。



新築年月日	控除額
昭和56年1月1日～56年6月30日	350万円
昭和56年7月1日～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
平成元年4月1日～9年3月31日	1,000万円
平成9年4月1日以降	1,200万円

## ② 土地の税の減額制度

(1) 取得した住宅が①の「特例適用住宅等」に該当し、さらに次の要件を満たす場合は、土地の取得に対する税が減額されます。

新築住宅用土地	<ul style="list-style-type: none"> <li>●土地を取得してから3年以内にその土地の上に住宅が新築されたとき（土地の取得者が住宅の新築までにその土地を引き続き所有しているか、土地の取得者から最初にその土地を取得した者が新築した場合に限る）。</li> <li>●住宅を新築してから1年以内にその住宅用の土地を同一人が取得したとき</li> <li>●宅建業者等から土地付建売住宅（未使用に限る）を新築後1年以内に同一人が取得したとき（ただし、自己の居住の用に供しない未使用の住宅の土地であれば平成16年3月31日までに土地を取得した場合に限り、新築後2年以内）</li> </ul>
中古住宅用土地	<ul style="list-style-type: none"> <li>●土地を取得してから1年以内にその土地の上にある中古住宅を同一人が取得したとき</li> <li>●中古住宅を取得してから1年以内にその住宅用の土地を同一人が取得したとき</li> <li>●中古住宅とその土地を同時に同一人が取得したとき</li> </ul> <p>※新築後1年経過した土地付建売住宅は中古住宅に含まれます。</p>

### 減額される額 次のア、イのいずれか多い方の額

ア 45,000円

イ 土地の1㎡当たりの価格 ×  $\left[ \frac{\text{住宅の床面積} \times 2}{(200\text{㎡が限度})} \right] \times 3\%$

(2) 平成15年3月31日以前の土地の取得については、4%で課税されますが、住宅用の土地の取得については、下記の要件に該当する場合は、土地の取得に対する税が軽減されます。

住宅用土地	<ul style="list-style-type: none"> <li>●土地を取得してから3年以内にその土地の上に住宅が新築されたとき（土地の取得者が住宅の新築までにその土地を引き続き所有しているか、土地の取得者から最初にその土地を取得した者が新築した場合に限る）。</li> <li>●土地を取得してから3年以内にその土地の上にある住宅を同一人が取得したとき</li> <li>●住宅を取得してから1年以内にその土地を同一人が取得したとき</li> </ul>
-------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

※この場合は、住宅が「特例適用住宅等」に該当していなくても、住宅用の土地であれば全て対象となります。

### 減額される額 税額(土地の価格×4%)の1/4の額 (税率が3%に軽減されます。)

## ③ その他の減額

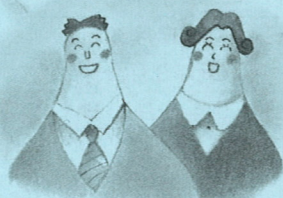
- 次の場合も減額されます。
- 災害により滅失又は損壊した不動産の代替不動産を滅失又は損壊後3年以内に取得した場合。  
(滅失又は損壊した不動産の所有者と同一人であること)
- 取得した不動産が不動産取得税の納期限までに災害等で滅失又は損壊した場合。
- 公共事業に不動産を収用され、その代替不動産を2年以内に取得した場合。  
(収用された不動産の所有者と同一人であること)



### 申請に必要な書類

- ・印鑑（認印）
- ・住宅の登記事項証明書又は建物の表示登記
- ・土地の登記事項証明書（土地と住宅の取得者が異なる場合は、家屋の新築日以降に発行されたもの）
- ・住民票(中古住宅の居住要件に該当する場合)
- ・納税通知書 など

お気軽にお問い合わせください!!



名 称	電 話 番 号
鹿児島地域振興局 課税課	099-223-0161
南薩地域振興局 県税課	0993-53-3111
北薩地域振興局 県税課	0996-23-5151
始良・伊佐地域振興局 県税課	0995-63-3111
大隅地域振興局 県税課	0994-43-3121
熊毛支庁 県税課	0997-22-1131
大島支庁 県税課	0997-53-1111