

不動産取得税

この税は、土地や家屋など不動産の取得に対して課されるものです。

納める人 土地や家屋を売買、交換、贈与、建築などにより取得した人です。

納める額 課税標準額（不動産の価格）^{*1}×税率^{*2}

※1 **不動産の価格** 不動産の実際の購入価格や建築工事費の額ではありません。

・土地や家屋を売買、贈与、交換などにより取得したとき	→	市町の固定資産課税台帳に登録されている価格
・家屋を新築、増改築により取得したとき ・宅地造成、地目変換など特別の事情のある土地を取得したとき	→	調査をして固定資産評価基準により評価した価格

※ 令和9年3月31日までの間に宅地評価土地を取得した場合は、課税標準額 = 取得した土地の価格 × 1/2 とします。

※2 **税率**

不動産の種類		税率
土地		3%（令和9年3月31日まで）
家屋	住宅	
	住宅以外の家屋	4%

（平成20年4月1日以降に取得した不動産についての税率です。）

■住宅・宅地に関する税額の軽減措置

●住宅を取得したときの軽減

① 新築住宅の場合（新築された建売住宅や分譲マンションの購入を含みます。）

下記要件に当てはまる新築住宅については、一戸につき 1,200万円^{*}が「不動産の価格」から控除されます。

※新築の「認定長期優良住宅」を平成21年6月4日から令和8年3月31日までに取得した場合は 1,300万円

《控除の要件》 ★延べ床面積（物置、車庫を含みます。）が 50㎡以上 240㎡以下（一戸建て以外の貸家については 40㎡以上 240㎡以下、サービス付き高齢者住宅である貸家については 30㎡以上 160㎡以下^{*}）であること。

※令和5年3月31日までに取得した場合は、30㎡以上180㎡以下とします。

※延べ床面積以外にも一定の要件があります。

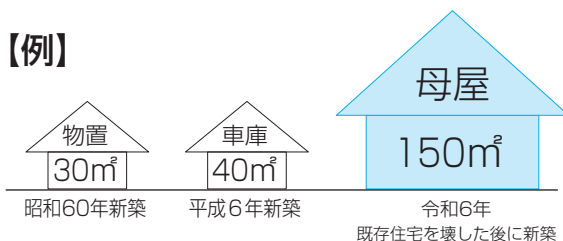
Q & A

Q. 住宅用の車庫、物置（既存部分）を残し、母屋を建て替え（新築）しました。この場合、住宅の軽減措置は受けられますか？

A. 一定の条件を満たした場合には、1戸につき1,200万円が「不動産の価格」から控除されます。（上記①参照）

この場合、**建て替えた母屋の延べ床面積と、既存の車庫、物置の延べ床面積の合計が240㎡以下**であれば、軽減措置が受けられます。

【例】



例の場合は、物置（30㎡）、車庫（40㎡）母屋（150㎡）の延べ床面積の合計が220㎡となり、上記の《控除の要件》を満たしているため、軽減措置が受けられます。

② 中古住宅の場合

下記の〈表1〉の要件にすべて当てはまる中古住宅については、新築された時期に応じて〈表2〉の額が「不動産の価格」から控除されます。

不動産の取得日	控除の要件（耐震基準適合既存住宅）
平成17年4月1日以降	◎個人が自己の居住用として取得したもので、延べ床面積が50㎡以上240㎡以下であること。 ◎次の（ア）～（イ）のいずれかの要件に該当すること。 （ア）昭和57年1月1日以降に新築されたものであること。 （イ）新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。

上記〈表1〉（ア）～（イ）の要件を満たさない住宅を取得後、6か月以内に耐震改修を行いつつ自己の居住の用に供した場合、新築された時期に応じて〈表2〉の控除額×3%の額の減額を受けることができます。（平成26年4月1日以降に取得した物件）

新築された日	控除額
昭和38年12月31日以前	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～平成9年3月31日	1,000万円
平成9年4月1日以降	1,200万円

● 宅地を取得したときの軽減

● 宅地等を取得した場合の課税標準の特例

平成8年1月1日から令和9年3月31日までの間に宅地および宅地比準土地（宅地以外の土地でその価格が、当該土地とその状況が類似する宅地の価格によって決定されるもの）を取得した場合の課税標準額は下記のとおりとなります。

$$\text{課税標準額} = \text{取得した土地の価格} \times 1/2$$

● 住宅用土地を取得したときの減額

下記の要件に該当する場合は、①または②のいずれが多い方の額が税額から減額されます。

ただし、この減額を受けるためには土地の上にある住宅がいずれも前ページの「住宅を取得したときの軽減」

① または ② の対象となることが必要です。

① 45,000円

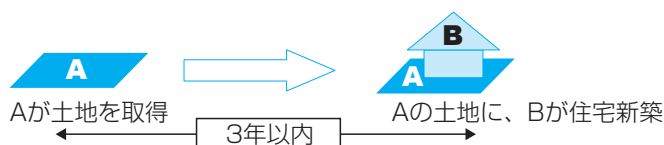
② $\text{土地1㎡当たりの価格}^* \times \text{住宅の床面積の2倍（200㎡が限度）} \times 3\%$

※平成8年1月1日～令和9年3月31日までの間に宅地を取得した場合は、価格を1/2にした後の額とします。

① 新築住宅の敷地の場合

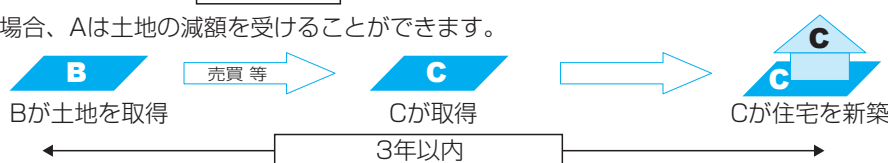
区 分	要 件
土地を住宅より先に取得したとき	土地を取得した者が、土地を取得した日から3年以内に、その土地の上に住宅を新築すること。 土地を取得した日から3年以内に、その土地の上に土地の取得者以外の者の住宅が新築されること。（その土地を引き続き所有している場合【例】①、または、その土地の取得者から最初にその土地を取得した者が住宅を新築した場合【例】②に限る。）
土地を住宅より後に取得したとき	住宅を新築した者が、新築した日から1年以内にその住宅用の土地を取得すること。
土地と住宅を同時に取得したとき	①自己居住用住宅の場合、新築未使用の住宅の敷地であること。 ②自己居住用以外の住宅の場合、新築後1年以内に取得した未使用の住宅の敷地であること。

【例】①



この場合、Aは土地の減額を受けることができます。

【例】②



この場合、BおよびCの両者が土地の減額を受けることができます。

② 中古住宅の敷地の場合

区 分	要 件
土地を住宅より先に取得したとき	土地を取得した者が、土地を取得した日から1年以内にその土地の上にある耐震基準適合既存住宅を取得すること（同時取得を含む。） 土地を取得した者が、土地を取得した日から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（取得後、6か月以内に耐震改修を完了した cases に限ります。）を取得すること。（同時取得を含む。）※土地の取得が平成30年4月1日以降
土地を住宅より後に取得したとき	耐震基準適合既存住宅を取得した者が、住宅を取得した日から1年以内にその住宅用の土地を取得すること。 耐震基準不適合既存住宅（取得後、6か月以内に耐震改修を完了した cases に限ります。）を取得した者が、住宅を取得した日から1年以内にその住宅用の土地を取得すること。 ※土地の取得が平成30年4月1日以降

● 免税点

課税標準となるべき額が次の金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	10万円
家屋	<ul style="list-style-type: none"> 新築、増築、改築……………23万円（1戸につき） 売買、贈与、交換など…12万円（1戸につき）

申告と納税

● 申 告

- 不動産を取得した場合には、その取得の日から60日以内に不動産所在の福井県税事務所または嶺南振興局税務部もしくは市町の固定資産税担当課へ申告してください。（税金が軽減される要件を満たさない、かつ、この期間内に法務局へ登記申請した場合を除く。）
- 税金が軽減される要件を満たす場合は、申告の際にその旨付記してください。
- 減免申請書は、不動産取得税の納期限までに提出してください。
- 申告や申請の際には、軽減や減免を受けることができることを証明する書類を添付（提示）してください。
- 申告書および申請書の用紙は、福井県税事務所および嶺南振興局税務部、市町の固定資産税担当課にあります。また、福井県のホームページからもダウンロードできます。

● 納 税

納税通知書により定められた期限までに納めます。