

不動産取得税

■納める人

土地や家屋を売買・交換・贈与・建築（新築・増築・改築）などにより取得したときに、その取得者に課される税金です。

不動産の取得とは、不動産の所有権を取得することをいい、登記の有無や有償・無償の別、取得の理由は問いません。

■納める額

取得した不動産の価格（課税標準額） (注1)	×	税 率 (注2)	=	税 額
---------------------------	---	-------------	---	-----

注1 不動産の価格とは実際の購入価格や請負価格ではなく、次の価格です。

●家屋を新築した場合等

総務大臣の定めた固定資産評価基準により評価した価格

●土地や家屋を売買、贈与、交換等により取得した場合

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

ただし、令和9年3月31日までに宅地評価土地（宅地及び宅地比準土地）を取得した場合は、価格が2分の1に軽減されます。

注2 税率

区分		不動産の取得日
		H 20.4.1～R 9.3.31
土地		3%
家屋	住宅	
	住宅以外	4%

■免税点・非課税

1 免税点

取得した不動産の価格が次の場合には、不動産取得税は課税されません。

土 地		10 万円未満
家 屋	建 築（新築・増築・改築）	1 戸につき 23 万円未満
	その他（売買・交換・贈与等）	1 戸につき 12 万円未満

2 非課税

次のような不動産の取得については、課税されません。

- (1) 宗教法人・学校法人等がその本来の事業の用に供する特定の不動産の取得
- (2) 土地改良事業の施行に伴う換地の取得
- (3) 保安林・墓地・公共の用に供する道路等の用に供する土地の取得
- (4) 相続による不動産の取得
- (5) 法人の合併又は分割による不動産の取得

■不動産取得税の軽減

次の要件を満たす住宅や住宅用土地を取得した場合は、その取得の日から60日以内に申告すれば、不動産取得税が軽減されます。

1 住宅を取得したときの軽減

$$\text{税額} = (\text{価格（評価額）} - \text{控除額}) \times 3\% \text{（税率）}$$

取得の区分	要件	控除額（一戸につき）
ア 住宅の新築・増築・改築 〔新築未使用住宅（建売住宅・マンション等）の購入を含む。〕	●1戸（共同住宅等にあつては、独立的に区画された一の部分）の床面積が50㎡（1戸建以外の賃貸住宅の場合は40㎡）以上240㎡以下であること。 （注）増築の場合は、増築後の全体面積等で判断します。	1,200万円 〔認定長期優良住宅をH21.6.4～R8.3.31に新築した場合は、1,300万円〕
イ 既存住宅（耐震基準適合住宅）の取得	次の要件全てに当てはまる住宅の取得であること。 （1）取得者（個人）が自己の居住の用に供すること。 （2）1戸の住宅部分の床面積が50㎡以上240㎡以下であること。 （3）次のいずれかに該当するものであること。 ①昭和57年1月1日以降に新築された住宅を取得したもの。 ②地震に対する安全性に係る基準（新耐震基準）に適合していることが証明されている住宅を取得したもの。 （証明に係る調査が住宅の取得日前2年以内に終了しているものに限ります。）	新築年月日 【最高限】 S29.7.1～S38.12.31 100万円 S39.1.1～S47.12.31 150万円 S48.1.1～S50.12.31 230万円 S51.1.1～S56.6.30 350万円 S56.7.1～S60.6.30 420万円 S60.7.1～H元.3.31 450万円 H元.4.1～H9.3.31 1,000万円 H9.4.1～ 1,200万円 （課税標準から控除されます。）
ウ 既存住宅（耐震基準不適合住宅）の取得	次の要件全てに当てはまる住宅の取得であること。 （1）昭和56年12月31日以前に新築された住宅を取得したもの。 （2）1戸の住宅部分の床面積が50㎡以上240㎡以下であること。 （3）取得日から6ヵ月以内に耐震改修を行い、新耐震基準に適合する証明を受け、改修終了後に自己の居住の用に供すること。	新築年月日 【最高限】 S29.7.1～S38.12.31 30,000円 S39.1.1～S47.12.31 45,000円 S48.1.1～S50.12.31 69,000円 S51.1.1～S56.6.30 105,000円 S56.7.1～S56.12.31 126,000円 （税額から減額されます）

（注）買取再販で扱われる住宅の取得に係る軽減については各地方局にご相談ください。

2 住宅用土地を取得したときの軽減

$$\text{税額} = \text{価格（評価額）} \times 3\% \text{（税率）} - \text{軽減税額}$$

※ 宅地評価土地の場合は、1/2調整後の価格

取得の区分	要件	軽減税額
ア 新築住宅用土地の取得	●土地を取得した日から2年（令和8年3月31日までの取得の場合は3年）以内にその土地の上に1アの要件に該当する住宅（「特例適用住宅」）を新築した場合（注） ●特例適用住宅を新築した日から1年以内にその住宅用土地を取得した場合	[次の①②のいずれが多い額] ① 45,000円 ② 土地1㎡当たり 評価額（※） ×（住宅の床面積 × 2） 200㎡限度 × 3%
イ 新築未使用住宅用土地の取得	●自己居住用の土地付き特例適用住宅を取得した場合（土地と住宅の取得時期が異なるときは、土地取得前又は取得後1年以内に住宅を取得していることが必要です。） ●自己居住用以外の土地付き特例適用住宅を新築された日から1年以内に取得した場合	（※）宅地評価土地の場合は、評価額を1/2に調整した後の価格で計算します。
イ 既存（中古）住宅用土地の取得	●土地を取得した日から1年以内にその土地の上に1イ又はウの要件に該当する住宅（「既存住宅」）を取得した場合 ●既存住宅を取得した日から1年以内にその住宅用土地を取得した場合	

（注）土地を取得した者がその土地を特例適用住宅の新築時まで引き続き所有している場合又は土地取得者から最初に土地を取得した者が特例適用住宅を新築した場合に限ります。

■申告と納税

1 申告

不動産を取得した日から20日以内に申告します。（ただし、登記の申請をした場合は申告不要です。）

2 納税

県地方局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税します。