

マイホームと 不動産取得税

令和2年度



©2015秋田県んだっチャ

土地や家屋を取得した方は、申告が必要です。

申告していただくことによって受けられる軽減措置があります。

ご相談・お問い合わせ先

●不動産取得税のしくみや軽減制度について
総合県税事務所 課税部 課税第三課
〒010-0951 秋田市山王四丁目1-2 (電話)018-860-3337(直通)

●納税について
○総合県税事務所 納税部 (電話)018-860-3332(代表)
○総合県税事務所 各支所

申告書の提出先

○不動産所在の市町村

○次の最寄りの総合県税事務所 課税部又は各支所

・課税部 課税第三課	・由利支所 (電話)0184-23-4105
・鹿角支所 (電話)0186-23-2328	・仙北支所 (電話)0187-63-5222
・北秋田支所 (電話)0186-49-2211	・平鹿支所 (電話)0182-32-0595
・山本支所 (電話)0185-52-6201	・雄勝支所 (電話)0183-73-3181



不動産取得税のしくみ

不動産取得税って、どんな税金なの？

？ 課税される人は

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方です。有償・無償、登記の有無を問いません。ただし、相続の場合は非課税です。

？ 税額は

取得した「不動産の価格」に、下の表の区分による税率を掛けて算出します。「不動産の価格」については、右の欄をご覧ください。

土地	家屋	
	住宅	住宅以外
3%	3%	4%

？ 納付の方法は

総合県税事務所から送られる納税通知書により、定められた納期限（通知から約1か月以内）までに金融機関等で納めていただきます。

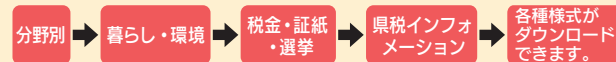
？ 申告書の提出期限は

土地や家屋を取得してから60日以内に、総合県税事務所課税部・各支所又は不動産所在の市町村に提出してください。

？ 申告書はどこで入手できますか

- 申告書は、市役所・町村役場、総合県税事務所課税部・各支所、法務局に備えてあります。
- 県のホームページからも、ダウンロードできます。

県のホームページ（秋田県公式Webサイト「美の国あきたネット」）



➡「不動産取得税関係様式」からダウンロードできます。

- 建築確認申請をされた方には、建築確認済証に申告書用紙を同封してお届けしています。

軽減制度については裏面をご覧ください。

「不動産の価格」とは

- ！不動産の購入価格や建築工事費ではありません。
- ！原則として、固定資産課税台帳（市町村）に登録されている価格です。（贈与や交換により取得した場合も、この台帳に登録されている価格になります。）
- ！転用農地の取得等、特別の事情がある場合は、総合県税事務所長が価格を決定します。
- ！新築の家屋等、固定資産課税台帳に価格が未登録の物件については、総務大臣が定めた固定資産評価基準により、総合県税事務所長が決定した価格になります。

宅地を取得した場合の特例措置

- ！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。
- ！この特例措置は、固定資産税の評価替えや土地取引の動向に配慮し、納税者の負担を軽減するものです。

相続時精算課税制度と 不動産取得税について

- ！不動産の贈与を受けた方が、その贈与について、贈与税（国税）の申告時にこの制度を選択した場合でも、不動産取得税（県税）は課税されます。（贈与による取得として課税されます。）
- ！贈与税の配偶者控除があった場合でも、不動産取得税は課税されます。

●不動産取得税の軽減が受けられる住宅の要件と、軽減の申請に必要な書類

取得の区分		軽減になる要件			申告書にあわせて必要な書類 (注IV)	軽減される税額(新築年月に応じて異なります。) 【共有の場合は持分で按分します。】	
		床面積	新耐震基準適合証明※3	取得者自らの居住		新築年月	軽減税額
①住宅の新築・増改築 建売住宅の取得 (右に掲げる要件を満たすものを 「特例適用住宅」といいます。)	長期優良住宅※1	50㎡以上240㎡以下 (注I)(注II)	不要	不要	●長期優良住宅の認定を受けた ことを証明する書類(注III)	～昭和38年12月	3万円
	長期優良住宅以外	50㎡以上240㎡以下 (注I)(注II)	不要	不要		—	昭和39年1月～昭和47年12月
②中古住宅の取得 (右に掲げる要件を満たすものを 「耐震基準適合既存住宅」とい います。)	昭和57年1月1日以後に 新築されたもの	50㎡以上240㎡以下 (注I)	不要	必要	●住宅の登記事項証明書(全部 事項証明書)(注III)	昭和48年1月～昭和50年12月	6万9千円
	昭和56年12月31日 までに新築されたもの	50㎡以上240㎡以下 (注I)	取得前2年以内に新耐震基準に適合している ことが証明されていること	必要		●住宅の登記事項証明書(全部 事項証明書)(注III) ●耐震基準適合証明書(注III)	昭和51年1月～昭和56年6月
③中古住宅(耐震基準不適合既存住宅※2) の取得		50㎡以上240㎡以下 (注I)	取得後6か月以内に耐震改修を行った上で、新耐 震基準に適合することが証明されること(注V)	必要	●住宅の登記事項証明書(全部 事項証明書)(注III) ●耐震基準適合証明書(注III)	昭和56年7月～昭和60年6月	12万6千円
						昭和60年7月～平成元年3月	13万5千円
						平成元年4月～平成9年3月	30万円
						平成9年4月～	36万円
						長期優良住宅	39万円

※1「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の認定を受けて建てられた住宅のことをいいます。

※2 中古住宅のうち耐震基準適合既存住宅以外の住宅をいいます。

※3 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が証明されることをいいます。

(注I) 床面積は既存の住宅や住宅用附属家(車庫・物置等)の面積も含めて判定します。また、1年以内に前後して住宅や住宅用附属家を新・増改築した場合、同時に取得したものとみなします。
(軽減になった住宅を取得してから1年以内に合計床面積が240㎡を超えた場合は軽減が取り消されます。)

(注II) アパートなどの貸家用の共同住宅の場合は、1区画あたり40㎡以上240㎡以下とします。

(注III) 原本が必要です。(原本と一緒に持参した場合に限りコピーも可です。)登記事項証明書は法務局で発行しています。(発行には手数料がかかります。)

(注IV) アパート、マンション、併用住宅等の場合は平面図も必要です。

(注V) 新型コロナウイルス感染症の影響により入居が遅れた場合の特例措置があります。

●不動産取得税の軽減が受けられる土地の要件と、軽減の申請に必要な書類

所有者の区分	軽減になる土地は、軽減を受けた住宅用の、次の土地に限られます。		申告書にあわせて必要な書類 (注IV)	軽減される税額【共有の場合は持分で按分します。】
	住宅の区分	軽減になる場合		
土地と住宅の 所有者が同一 の場合	①特例適用住宅 (新築)	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した場合※1	●住宅の登記事項証明書 (全部事項証明書)(注III) ●土地の登記事項証明書 (全部事項証明書)(注III)	次のA、Bのうち、いずれか大きい額を軽減
		借地に住宅を新築し、新築後1年以内に、その借地を取得した場合		
	①特例適用住宅 (建売住宅)	自らが居住する土地付き新築住宅を取得した場合※2		
		自らが居住しない土地付き新築住宅を、その住宅の新築後1年以内に、取得した場合※2		
②・③中古住宅	土地を取得した日から1年以内に、その土地の上にある中古住宅を取得した場合※3	●土地の1㎡当たりの価格 × 住宅の床面積の2倍(200㎡が限度) × 3%(税率)		
	中古住宅を取得した日から1年以内に、その敷地である土地を取得した場合※3			
土地と住宅の 所有者が異なる 場合	①特例適用住宅 (新築)	土地を取得した日から3年以内に、その土地の上に別のかたが住宅を新築した場合※1※4	●土地の1㎡当たりの価格 × 住宅の床面積の2倍(200㎡が限度) × 3%(税率)	※宅地の特例措置が適用される場合は、特例措置を適用後の 土地1㎡当たりの価格で算定します。
		土地を取得した日から3年以内に、その土地の上に、直接の譲渡先のかたが住宅を新築した場合※1		

※1 取得の日から3年以内に100区画以上の共同住宅等である特例適用住宅を新築することが困難な場合は4年以内となります。

※2 建売住宅用土地の取得の場合、土地と建物の取得時期が異なるときは、土地取得の前後1年以内に特例適用住宅を取得していることが必要です。

※3 耐震基準不適合既存住宅用の土地は平成30年4月1日以降に取得した場合に限り軽減を受けることができます。

※4 特例適用住宅が新築された時まで引き続き土地を所有していることが必要です。

このほか、申告により、将来宅地減額されると認められる税額の徴収が一定期間猶予される「徴収猶予」の制度があります。詳しくは総合県税事務所にお問い合わせください。

(注意) 住宅の軽減が取り消された場合は土地の軽減も取り消されます。

※既に納めた税金で、還付の要件を満たす場合、申請により、還付になる場合があります。

●その他の主な軽減制度

軽減が受けられる例	軽減される税額
(1) 公共事業のために不動産を譲渡し、それに代わるものと認められる不動産を2年以内に取得した場合	譲渡した不動産の価格に税率を乗じた額が軽減されます。
(2) 災害により不動産に被害を受けたため、それに代わるものと認められる不動産を3年以内に取得した場合 ※納期限内に申請しなければ減免は受けられません。	災害で滅失・損壊した不動産の価格に税率を乗じた額が軽減されます。
(3) 宅地建物取引業者が一定の中古住宅取得後、2年以内に一定の改修工事を経て個人に譲渡し、その個人が自己の居住の用に供した場合	住宅(新築年月に応じた額)及び土地(中古住宅用土地と同じ額)が軽減されます。