

不動産取得税の軽減が受けられる要件と軽減の申請に必要な書類

住宅の場合

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III
	床面積	新耐震基準適合証明 注III	取得者自らの居住	
1 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 注I	40㎡以上240㎡以下 注I 注II 注IV	× 不要	× 不要
	長期優良住宅以外			
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	40㎡以上240㎡以下 注I 注IV	× 不要	○ 必要
	昭和56年12月31日までに新築されたもの			
3 中古住宅(耐震基準不適合既存住宅 注II)の取得			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 取得後6ヶ月以内に次のすべてに該当し申告すること ・耐震改修を行っていること ・新耐震基準に適合することが証明されること ・改修後、自己の居住の用に供すること	

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。)

新築年月	軽減税額
～ 昭和38年12月	3万円
昭和39年1月～昭和47年12月	4万5千円
昭和48年1月～昭和50年12月	6万9千円
昭和51年1月～昭和56年6月	10万5千円
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

土地の場合

① 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。

所有者の区分	住宅の区分	軽減になる要件	申告書にあわせて必要な書類 注III
土地と住宅の所有者が同一の場合	1 新築 特例適用住宅	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 注4 借地に住宅を新築し、新築後1年以内に、その敷地である土地を取得した場合	住宅の登記事項証明書(全部事項証明書) 証2 土地の登記事項証明書(全部事項証明書) 証4
	1 建売住宅 特例適用住宅	自らが居住する土地付き新築住宅を取得した場合 注5 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 注5	
	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 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	
土地と住宅の所有者が異なる場合	1 新築 特例適用住宅	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 注4 注6 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 注4	

軽減される税額 (共有の場合は持分で按分します。)

次のA、Bのうち、いずれか大きい額を軽減

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

※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。

B 45,000円

※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。

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。

- 注I 「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。
- 注II 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。
- 注III 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IV 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。
- 注V 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、土地取得の前年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。
- 注VI 特例適用住宅が新築された時点で引き続き土地を所有していることが必要です。
- 注VII 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VIII 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IX アパート、併用住宅等の場合は平面図も必要です。
- 注X 令和8年3月31日までに取得した場合は、50㎡以上240㎡以下です。
- 証1～証4 原本が必要で、(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。)

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
例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。
例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。
例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。