

不動産取得税の

しくみ

不動産取得税とは、どんな税金なの？

課税される人について

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。

税額について

取得した**不動産の価格**に、右の表の区分による税率を掛けて算出します。

土地	家屋	
	住宅	住宅以外
3%	3%	4%

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。（ページ3参照）

納付方法について

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。

◀ **軽減制度**については中面をご覧ください。



！ 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。

申告書の提出期限について

土地や家屋を取得してから**60日以内**に提出してください。

※ただし、登記申請を不動産の取得後60日以内に行い、所有権を取得し、軽減措置の適用を受けようとするときは、申告書の提出は不要です。

申告書の提出先について

申告書は、不動産所在の市役所・町村役場、または最寄りの総合県税事務所課税部・各支所に提出してください。

申告書は、提出先に備え付けてあるほか、秋田県公式Webサイト「**美の国あきたネット**」からもダウンロードできます。

サイト内画面上部 に「9270」と入力 または

部署から探す ▶ 総務部 ▶ 税務課 ▶ 各種様式のダウンロード ▶ 不動産取得税関係様式

右記二次元コードからダウンロード ▶▶▶

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 ☎ 018-860-3337 直通
〒010-0951 秋田市山王四丁目1-2

納税について

■ 総合県税事務所 納税部 ☎ 018-860-3332 代表

■ 総合県税事務所 各支所

鹿角支所 ☎ 0186-23-2328	仙北支所 ☎ 0187-63-5222
北秋田支所 ☎ 0186-49-2211	平鹿支所 ☎ 0182-32-0595
山本支所 ☎ 0185-52-6201	雄勝支所 ☎ 0183-73-3181
由利支所 ☎ 0184-23-4105	



新築家屋の価格（評価額）について （不動産取得税と固定資産税の違い）

不動産取得税の場合

新築家屋の取得時点の価格（評価額）に基づいて税額を算出します。

固定資産税の場合

新築家屋の取得日から固定資産税の賦課期日（1月1日）までの損耗を考慮した補正や積雪又は寒冷地域による補正を行った価格（評価額）に基づいて税額を算出します。

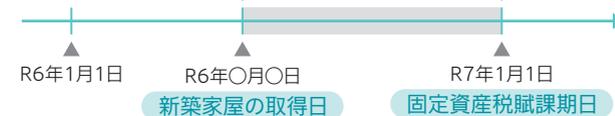
よって、

不動産取得税の価格（評価額） > 固定資産税の価格（評価額）

となります。

例

固定資産税はこの間の減価分を考慮します



宅地を取得した場合の特例措置について

- 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 <small>注III</small>
	床面積	新耐震基準適合証明 <small>※3</small>	取得者自らの居住	
1 新築・増改築・建売住宅の取得 <small>(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。)</small>	長期優良住宅 <small>※1</small>	50㎡以上240㎡以下 <small>注I 注II</small>	× 不要	× 不要
	長期優良住宅以外			
2 中古住宅の取得 <small>(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。)</small>	昭和57年1月1日以後に新築されたもの	50㎡以上240㎡以下 <small>注I</small>	× 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 <small>※2</small>)の取得				

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 <small>注III</small>
土地と住宅の所有者が同一の場合	1 新築 <small>特例適用住宅</small>	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 <small>※4</small> 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 <small>(全部事項証明書)</small> <small>証2</small> 土地の登記事項証明書 <small>(全部事項証明書)</small> <small>証4</small>
	1 建売住宅 <small>特例適用住宅</small>	自らが居住する土地付き新築住宅を取得した場合 <small>※5</small> 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 <small>※5</small>	
	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 <small>特例適用住宅</small>	土地を取得した日から3年以内に、その土地の上に別の人が住宅を新築した場合 <small>※4</small> <small>※6</small> 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 <small>※4</small>	

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。

※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。

※4 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。

※5 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。

※6 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のみみなします。**(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 アパート、併用住宅等の場合は平面図も必要です。

証1～証4 原本が必要ですが、(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 <small>※納期限内に申請しなければ減免は受けられません。</small>	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。