

県税のしおりNo. 5

不動産取得税



不動産取得税は、不動産（土地・家屋）を取得したときにかかる税金です。

納める人

土地や家屋を売買、贈与、交換、建築（新築、増築、改築）などによって取得した人（登記の有無や有償・無償の別に関わらず課税となります。）

納める額

不動産の価格（課税標準額） × 税率 = 税額

○不動産の価格

実際の購入価格や建築工事費ではなく、次の価格をいいます。

- (1) 家屋の新築、増改築の場合は、総務大臣が定める固定資産評価基準に基づき評価して決定した価格となります。
- (2) 土地や家屋を売買、贈与、交換などにより取得した場合は、原則として市町村の固定資産課税台帳に登録されている価格となります。
ただし、令和 9 年 3 月 31 日までに宅地や宅地比準土地を取得した場合は、登録価格の 2 分の 1 とします。
- (3) 農地法第 5 条による転用許可を受けた土地については、固定資産評価基準により土地の価格を決定しますので、農地であっても、転用目的の用途（宅地等）に応じた価格となる場合があります。

○税率

取得時期		平成 20 年 4 月 1 日から 令和 9 年 3 月 31 日まで
取得不動産		
	土地	3%
家屋	住宅	3%
	住宅以外	4%

申告と納税

○申告

不動産を取得した人は、取得した日から 60 日以内に不動産の所在地を管轄する県税事務所に申告することとなっています。（不動産の所在市町村を経由して申告していただくこともできます。）

ただし、当該不動産の取得について、当該期間内に不動産登記法の規定により表示に関する登記又は所有権の登記の申請をした場合、この限りではありません。

○納税

県税事務所から送付される納税通知書により、記載された納期限までに県税事務所又は金融機関等で納付してください。

住宅用不動産を取得した場合の軽減措置

次の要件を満たす住宅や住宅用土地を取得した場合は、不動産取得税が軽減されます。軽減措置を受けるためには、県税事務所に申告書等を提出していただく必要があります。

○住宅の取得に対する軽減

$$\text{税額} = (\text{住宅の価格} - \text{控除額}) \times 3\%$$

住宅の区分	要件	控除額
特例適用住宅 ・住宅の新（増・改）築 ・新築未使用の建売住宅、分譲マンションなどの購入	次の要件に該当する住宅 床面積が 50㎡以上 240㎡以下（※1） （戸建以外の貸家は 40㎡以上 240㎡以下）	1,200万円 （価格が 1,200万円未満である場合はその額） （認定長期優良住宅を取得した場合は 1,300万円）（※2）
耐震基準適合 既存住宅	次の全ての要件に該当する住宅 ①取得者（個人）が自己の居住の用に供するもの ②床面積が 50㎡以上 240㎡以下 ③次のいずれかに該当するもの ア 昭和 57 年 1 月 1 日以後に新築されたもの イ 昭和 56 年以前に新築された住宅で、新耐震基準（昭和 56 年 6 月施行）に適合していることが建築士等から証明されたもの（取得の日前 2 年以内に調査を受けたものに限ります。）	平成 9 年 4 月 1 日～ 1,200万円
		新築年月日 平成元年 4 月 1 日～平成 9 年 3 月 31 日 1,000万円
		昭和 60 年 7 月 1 日～平成元年 3 月 31 日 450万円
		昭和 56 年 7 月 1 日～昭和 60 年 6 月 30 日 420万円

※1 増・改築をした場合は、増・改築後の住宅全体の床面積をいいます。また、住宅用車庫・物置等も床面積に含まれます。

※2 長期優良住宅の普及の促進に関する法律に規定する「認定長期優良住宅」を令和 8 年 3 月 31 日までに取得した場合に限ります。

$$\text{税額} = (\text{住宅の価格} \times 3\%) - \text{減額される額}$$

住宅の区分	要件	減額される額
耐震基準不適合 既存住宅	(平成 26 年 4 月 1 日以降の取得に限る) 上欄「耐震基準適合既存住宅」のうち③の要件に該当しないもので、次の全ての要件を取得後 6 月以内に満たすもの ①取得した個人が当該住宅について耐震改修を行うこと ②耐震改修後の住宅が、建築士等により新耐震基準に適合していることの証明を受けること ③耐震改修後に、取得した個人が自己の居住の用に供すること	昭和 56 年 7 月 1 日～昭和 56 年 12 月 31 日 12 万 6 千円
		昭和 51 年 1 月 1 日～昭和 56 年 6 月 30 日 10 万 5 千円
		昭和 48 年 1 月 1 日～昭和 50 年 12 月 31 日 6 万 9 千円
		昭和 39 年 1 月 1 日～昭和 47 年 12 月 31 日 4 万 5 千円
		昭和 29 年 7 月 1 日～昭和 38 年 12 月 31 日 3 万円

○住宅用土地の取得に対する軽減

$$\text{税額} = (\text{土地の価格} (\times 1) \times 3\%) - \text{減額される額}$$

土地の区分	要件	減額される額
<p>特例適用住宅用の土地</p> <p>※ 特例適用住宅の軽減措置の要件に該当する住宅用の土地</p>	<p>次のいずれかの要件に該当すること</p> <p>①土地を取得した日から3年以内(※2)にその土地の上に特例適用住宅が新築され、次のいずれかの要件を満たすこと</p> <ul style="list-style-type: none"> 土地を取得した人が、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こと 住宅の新築前に土地を譲渡した場合、その土地を最初に譲り受けた人が、その土地に特例適用住宅を新築していること <p>②土地を取得した人が、取得の日前1年以内に、その土地の上に特例適用住宅を新築していたとき</p> <p>③新築未使用の特例適用住宅(建売住宅又は分譲マンションなど)とその土地を、特例適用住宅の新築後1年以内に取得したとき</p> <p>④土地を取得した人が、取得した日の前後1年の間に、その上にある自己の居住の用に供する新築未使用の特例適用住宅を取得したとき</p>	<p>次の a、b のうちいずれか大きい方の金額</p> <p>a. 45,000 円</p> <p>b. 土地1㎡あたりの価格(※1) × (住宅の床面積 × 2) × 3% 200㎡を限度</p>
<p>既存住宅用の土地</p> <p>※ 軽減措置の対象となる耐震基準適合既存住宅又は耐震基準不適合既存住宅用(※3)の土地</p>	<p>次の要件に該当すること</p> <p>土地を取得した人が、取得の日から1年以内又は取得の日前1年以内に、その土地の上にある耐震基準適合既存住宅又は耐震基準不適合既存住宅を取得すること</p>	

※1 令和9年3月31日までに宅地や宅地比準土地を取得した場合は、原則として市町村の固定資産課税台帳の登録価格の2分の1となります。

※2 令和8年3月31日までに土地を取得した場合に限ります。

※3 平成30年4月1日以後に取得した耐震基準不適合既存住宅用の土地が対象となります。

その他の軽減措置

次のような場合にも、申告により軽減措置が受けられることがあります。

詳しくは県税事務所にお問い合わせください。

- ・公共事業のために不動産を取用され、一定の期間内にそれに代わると認められる不動産を取得した場合
- ・災害により不動産を滅失した人が、3年以内に当該滅失不動産に代わると認められる不動産を取得した場合

非課税

次のような場合には、不動産取得税は課税されません。

- (1) 相続による不動産の取得、法人の合併などによる不動産の取得
- (2) 土地区画整理法による土地区画整理事業の施行に伴う換地の取得
- (3) 土地改良法による土地改良事業の施行に伴う換地の取得又は同法による農用地の交換分合による土地の取得
- (4) 公共の用に供する道路の用に供するために不動産を取得した場合又は保安林、墓地もしくは公共の用に供する運河用地、水道用地、用悪水路、ため池、堤とうもしくは井溝の用に供するために土地を取得した場合

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 10万円未満の場合

家屋 建築による取得は1戸につき23万円未満の場合

売買、贈与、交換などによる取得は1戸につき12万円未満の場合

徴収の猶予

土地を取得した人が、取得した日から2年(令和8年3月31日までの取得は3年、ただし、100戸以上の共同住宅等で新築までの期間が3年を超えることについてやむを得ないと認められる場合は4年)以内にその土地の上に特例適用住宅を新築すると認められる場合、申告によりその土地の不動産取得税の徴収が猶予されます。

猶予期間 …… 2年(3年あるいは4年)以内

猶予金額 …… 特例適用住宅の新築により軽減される額(前頁参照)

注) 徴収の猶予を受けるためには建築確認申請書等、住宅を取得することがわかる書類が必要です。

くわしくは、もよりの県税事務所へお問い合わせください。

	郵便番号	所在地	電話番号
別府県税事務所	874-0840	別府市大字鶴見字下田井14-1	0977-67-8211
大分県税事務所 課税第二課	870-0021	大分市府内町3-10-1	097-506-5774
日田県税事務所	877-0004	日田市城町1-1-10	0973-22-4175
中津県税事務所	871-0024	中津市中央町1-5-16	0979-22-2920

ホームページ「くらしと県税」<https://www.pref.oita.jp/site/zei/>