

# 県税のしおり

<県税シリーズNo.1>

## 不動産取得税

令和6年度



住宅を新築したり、土地や家屋を購入した場合などに納めていただく「不動産取得税」について、そのあらましをお知らせします。

### ○ 不動産取得税とは

不動産の取得に対し、不動産所在の県がその取得者に課税する税金です。

### ○ 不動産とは

田、畑、宅地、山林、原野などの土地及び住宅、店舗、工場、倉庫などの建物のことです。

### ○ 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、登記の有無や有償であるか無償であるかを問いません。

また、その原因が売買、交換、贈与、寄付、法人に対する現物出資、建築、公有水面の埋め立て、干拓による土地の造成等の別を問いません。

不動産を取得された場合には、取得の日から20日以内にその不動産の所在地を管轄する県地方局（市町経由）に「不動産取得申告書」を提出してください。（ただし、登記の申請をした場合は提出不要です。）

### ○ 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

## ○ 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

$$\boxed{\text{取得した不動産の価格(課税標準額) (注1)}} \times \boxed{\text{税率 (注2)}} = \boxed{\text{税額}}$$

(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
		H20.4.1 ~ R9.3.31
土 地		3 %
家 屋	住 宅	4 %
	住宅以外	

## ○ 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



## ○ 不動産取得税の軽減について

一定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、不動産取得税が減額されます。

住宅や住宅の用に供する土地の不動産取得税が軽減される一定の要件及び軽減額は次頁のとおりです。

## 【適用要件と軽減額】

### 1 住宅

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

取得の区分	要件	控除額(1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、増築後の全体床面積等で判断します。	〔最高限〕 1,200万円 〔認定長期優良住宅(注1)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住居の用に供すること。	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1) 認定長期優良住宅に係る軽減を受けるためには認定通知書の写しの添付が必要です。

(例) 令和6年4月に評価額1,500万円の上記要件に該当する住宅を新築した場合

$$\left( \frac{1,500\text{万円}}{\text{評価額}} - \frac{1,200\text{万円}}{\text{控除額}} \right) \times \frac{3\%}{\text{税率}} = \frac{9\text{万円}}{\text{税額}}$$

### 2 住宅用土地

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

※ 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>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」(注2))を新築した場合(注3)</li> <li>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</li> </ul>	次の①②のいずれか多い額 ① 45,000円
新築未使用住宅用土地の取得	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。)</li> <li>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</li> </ul>	② 土地1㎡当たり評価額 × (住宅の床面積×2) ※ 200㎡限度 × 3%
イ 既存(中古)住宅用土地の取得	<ul style="list-style-type: none"> <li>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」(注2))を取得した場合</li> <li>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</li> </ul>	※ 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。

(注2) 特例適用住宅及び既存住宅の床面積要件については、土地を取得した時点で判断します。

(注3) 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。

(例) 令和6年4月に固定資産課税台帳登録価格が5,000万円、面積が250㎡の土地を取得し、3年以内にその土地の上に上記要件に該当する床面積100㎡の住宅を新築した場合

$$\text{軽減前税額} : 5,000\text{万円} \times \frac{1}{2} \times 3\% = 75\text{万円}$$

$$\text{軽減税額} : \frac{(5,000\text{万円} \times \frac{1}{2} \div 250\text{㎡}) \times (100\text{㎡} \times 2)}{1\text{㎡当たり評価額}} \times \frac{3\%}{\text{税率}} = 60\text{万円}$$

$$\text{軽減後税額} : 75\text{万円} - 60\text{万円} = 15\text{万円}$$

3 公共事業のために不動産を譲渡し、それに代わる不動産を2年以内に取得した場合などについても軽減されます。

4 買取再販で扱われる住宅及び土地の取得(宅地建物取引業者が取得するもの)に対しても、一定の場合には軽減されます。

## ○ 申告と納税

申告…申告書の用紙は、県地方局、市町（税務担当課）に備えてありますので、該当欄に記載して不動産所在地を管轄する県地方局又は市町の税務担当課に提出してください。

納税…県地方局から送付される納税通知書により、その通知書に記載された期限までに納めます。

## ○ 徴収猶予

次のような場合などには、申告により不動産を取得した日から一定期間徴収を猶予します。

- 1 土地を取得した者が、その取得後2年<sup>(※)</sup>以内に、その土地の上に特例適用住宅を新築することが確実な場合  
…… 猶予期間2年<sup>(※)</sup>以内 (※) 令和8年3月31日までの取得の場合は3年
- 2 土地を取得した者が、その取得後1年以内に、その土地の上にある既存住宅を取得することが確実な場合  
…… 猶予期間1年以内
- 3 不動産を取得した場合において、その取得後1年以内に、他の不動産を公共事業のため譲渡し、それに代わるべきものとしての不動産の取得である場合 …… 猶予期間1年以内
- 4 農地等の一括贈与を受けた場合  
…… 猶予期間 取得の日から原則として贈与者又は受贈者が死亡する日まで
- 5 既存住宅（耐震基準不適合住宅）を取得した場合において、取得日から6ヵ月以内に耐震修繕を行い、耐震基準に適合する証明を受け自己の住居の用に供することが確実な場合  
…… 猶予期間 取得の日から6ヵ月以内



## ○ 不動産取得税収入

令和4年度に皆さんが納められた不動産取得税は26億8千万円で、県税全体の約2%を占めています。

## ○ 不動産と税金

区分	取得したとき	保有しているとき	譲渡したとき
県	不動産取得税		県民税
国	相続税・贈与税・消費税・登録免許税		所得税
市町		固定資産税 都市計画税	市町村民税

## ○ 不動産取得税についてのお問合せ先

地方局	所在地及び電話番号	担当課	管轄区域
東予地方局	〒793-8516 西条市喜多川796番地1 TEL 0897(56)1300	課税課	今治市・新居浜市・西条市 四国中央市・上島町
中予地方局	〒790-8502 松山市北持田町132番地 TEL 089(909)8754	課税課	松山市・伊予市・東温市・ 久万高原町・松前町・砥部町
南予地方局	〒798-8511 宇和島市天神町7番1号 TEL 0895(22)5211	税務課	宇和島市・八幡浜市・大洲市 西予市・内子町・伊方町・松野町 鬼北町・愛南町