

3 不動産取得税

家屋の建築（新築・増築・改築）や、土地や家屋の購入・贈与・交換などで不動産を取得したときに1回限り課税される税金です。

税額の計算

不動産取得税の税額は、次の算式により計算した金額になります。なお、令和3年3月31日までの土地および住宅の取得については、下記(2)の特例税率が適用されるほか、令和3年3月31日までの土地の取得については、11ページの「注意点」の軽減措置があります。

(1) 標準税率

$$\begin{array}{c} \text{(課税標準)} \\ \text{固定資産税} \\ \text{評価額} \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(税率)} \\ 4\% \end{array} = \begin{array}{c} \text{不動産} \\ \text{取得税} \end{array}$$

(2) 特例税率

（令和3年3月31日までに取得した土地および住宅）

$$\begin{array}{c} \text{(課税標準)} \\ \text{固定資産税} \\ \text{評価額}^* \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(税率)} \\ 3\% \end{array} = \begin{array}{c} \text{不動産} \\ \text{取得税} \end{array}$$

* 令和3年3月31日までに取得した場合には $\frac{1}{2}$ に減額されます（11ページ「注意点」参照）。

※住宅以外の建物（店舗・事務所など）、ならびに令和3年4月1日以降に取得した土地および住宅は、上記(1)の標準税率で計算した金額となります。

新築住宅とその敷地に対する軽減措置

一定の要件を満たす新築の住宅を取得等した場合には、その新築住宅および敷地について、次のような軽減措置が設けられています。

(1) 新築特例適用住宅とは

新築未使用で住宅の床面積が50㎡以上～240㎡以下（一戸建以外の貸家住宅の場合は40㎡以上～240㎡以下）の住宅を新築特例適用住宅といいます。※マンションの場合には、住宅の床面積は専有部分の面積に共用部分の持分面積を加算した面積で判定します。

(2) 新築特例適用住宅に対する税額計算

(1)の新築特例適用住宅を新築または取得した場合、住宅の固定資産税評価額から1,200万円（1,200万円未満の場合はその価額）が控除されます（マンションなどの共同住宅の場合は一住戸ごとに1,200万円が控除されます）。

$$\begin{array}{c} \text{(課税標準)} \\ \text{固定資産税} \\ \text{評価額} - 1,200\text{万円} \end{array} \times \begin{array}{c} \text{(税率)} \\ 3\% \end{array} = \begin{array}{c} \text{不動産} \\ \text{取得税} \end{array}$$

（注）認定長期優良住宅を新築または取得した場合の特例については72～73ページの「コラム」をご参照ください。

(3) 敷地に対する税額の軽減

前記(1)の要件を満たす「新築特例適用住宅」と下記の〈要件〉に掲げるその敷地を取得した場合は、その敷地についての不動産取得税も減額されます。(下記「一口メモ」参照)

〈要件〉

① **土地と住宅を同時に取得した場合**
 自己の居住用以外の住宅の場合は、新築後1年以内に取得した未使用の住宅の敷地であること(自己の居住用の場合は、期限の制限はありません)。

② **土地を住宅より先に取得した場合**
 土地を取得してから3年(やむを得ない事情がある場合は4年)以内に住宅を新築すること(9ページ「注意点」参照)。

③ **土地を住宅より後に取得した場合**
 住宅の新築後(取得後)1年以内に土地を取得していること。

中古住宅とその敷地に対する軽減措置

一定の要件を満たす中古住宅を取得した場合においても、新築住宅を取得した場合と同じように軽減措置が設けられています。

(1) 適用要件

次の4つの要件に該当していれば、住宅の価額から一定額が控除されます。

- ① 新築された住宅で人の居住の用に供されたことのないもの(新築未使用住宅)以外の住宅
- ② 自己の居住用として取得
- ③ 住宅の床面積が50㎡以上240㎡以下

※マンションの場合には、住宅の床面積は専有部分の面積に共用部分の持分面積を加算した面積。

- ④ 昭和57年1月1日以降に新築されたもの^(注)

(注) 一定の耐震基準を満たしている住宅(57ページ「一口メモ」参照)については、新築後の年数に関係なく適用が受けられます。なお、平成26年度税制改正において、新耐震基準に適合しない中古住宅を取得し、入居前に新耐震基準に適合するための改修を実施する場合も追加されました。

〈買取再販住宅に係る特例措置の創設〉
 宅地建物取引業者が取得した既存住宅について、一定の増改築等を行った上、取得の日から2年以内に耐震基準適合要件を満たすものとして個人に販売し、自己の居住の用に供された場合には、耐震基準適合既存住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例と同様の措置が適用できます。なお、平成30年度改正において敷地についても一定額を減額する措置が拡充されました。(適用期間：平成27年4月1日から令和3年3月31日)

(2) 住宅に対する税額計算

(1)の適用要件に該当する中古住宅を取得した場合には、固定資産税評価額からその取得した住宅が建築された日に応じて一定の額が控除されます。

一口メモ

新築特例適用住宅・一定の中古住宅を取得した場合の敷地の不動産取得税の軽減

7ページ(1)および上記(3)の〈要件〉を満たす新築特例適用住宅または上記(1)の中古住宅を取得した場合の敷地の不動産取得税は、次の金額になります。

$$\text{土地の固定資産税評価額 (注)} \times 3\% - (\text{減額される金額}^*) = \text{不動産取得税}$$

※減額される金額は次の①、②のいずれか多い額になります。

- ① 45,000円
- ② $1\text{㎡あたりの土地の評価額 (注)} \times \text{住宅の床面積}^* \times 2 \text{ (ただし200㎡を限度)} \times 3\%$

(注) 土地の固定資産税評価額は、令和3年3月31日までの取得の場合は $\frac{1}{2}$ にした金額になります。(11ページ「注意点」参照)

通常、マンションでは敷地の持分が住宅の床面積*の2倍を超えることはめったにありません。

したがって、この特例の適用が受けられるマンションを取得した場合には、敷地の不動産取得税が課税されることは、ほとんどないでしょう。*マンションの場合には、共用部分の持分面積を含みます。

$$\left(\begin{array}{l} \text{(課税標準)} \\ \text{(固定資産税評価額 - 新築時期に応じた控除額)} \end{array} \right) \times \begin{array}{l} \text{(税率)} \\ \text{3\%} \end{array} = \text{不動産取得税}$$

新築時期	控除額
昭51.1.1～昭56.6.30まで	350万円
昭56.7.1～昭60.6.30まで	420万円
昭60.7.1～平元.3.31まで	450万円
平元.4.1～平9.3.31まで	1,000万円
平9.4.1以後	1,200万円

(3) 敷地に対する税額の減額

新築住宅の敷地と同様に、その中古住宅の敷地に対する不動産取得税も減額されます。(8ページ「一口メモ」参照)

なお、この軽減措置は前記(1)の要件を満たす中古住宅の取得と同時にその敷地を取得した場合、



〈土地の取得者と住宅の新築者〉

住宅用地の取得については、土地を取得した日から原則として3年（やむを得ない事情がある場合は4年。なお、令和2年4月1日以降の取得の場合は2年）以内に住宅を新築した場合に税額が減額される特例があります。この特例は、土地の取得者と住宅の新築者が同一でなくても適用が受けられます。

たとえば親が取得した土地に子が住宅を新築した場合（この場合は、土地の取得者が住宅の新築までその土地を引き続き所有している必要があります）や、土地を取得した者からその土地を譲り受けた者が住宅を新築した場合にも減額の対象となります。

または要件を満たす中古住宅を取得した前後1年以内にその敷地を取得した場合に適用を受けることができます。

⇒ 徴収猶予

土地を取得した者等がその土地を取得してから3年（やむを得ない事情がある場合は4年）以内に住宅を新築する予定の場合は「不動産取得税減額予定の申告書」を提出することにより、土地の取得に係る不動産取得税の徴収を猶予してもらうことができます。

最終的に7ページ「新築住宅とその敷地に対する軽減措置」(1)の新築特例適用住宅が期限内に完成した場合、8ページの「一口メモ」の軽減された税額をその時点で納付すればよいことになります。

一口メモ

耐震基準に適合しない中古住宅の取得（東京都の場合）

平成26年4月1日以後、耐震基準に適合しない中古住宅（※1）を取得した場合で、以下の要件に該当するものについては、家屋の税額から一定額が減額されます。
 (※1) 8ページ(1)④を満たしていない中古住宅をいいます。

【要件】

- ・ 個人の取得であること
- ・ 床面積が50㎡以上240㎡以下であること
- ・ 取得後6か月以内に以下の①～③が行われること
 - ① 取得した中古住宅について耐震改修工事（※2）を行うこと
 - ② 耐震改修工事後の中古住宅が、耐震診断によって耐震基準に適合していることの証明がなされていること
 - ③ 耐震改修工事後、取得者が当該住宅に居住すること
 (※2) 地震に対する安全性の向上を目的とする増築、改築、修繕、模様替をいいます。
 (建築物の耐震改修の促進に関する法律第2条第2項)

【減額額】

中古住宅が新築された日に応じて、当初の税額より次の額が軽減されます。

新築された日	減額額
昭29.7.1～昭38.12.31	30,000円
昭39.1.1～昭47.12.31	45,000円
昭48.1.1～昭50.12.31	69,000円
昭51.1.1～昭56.6.30	105,000円
昭56.7.1～昭56.12.31	126,000円

【徴収猶予】

取得した中古住宅について、上記の耐震改修工事中または耐震改修工事予定である場合は、徴収の猶予を受けることができます。

〈添付書類〉

- 土地売買契約書
- その土地に新築予定の住宅の見取図および住宅の敷地図等
- 建築確認済証または建築工事請負契約書等
その土地を取得後3年（やむを得ない事情がある場合は4年）以内にその土地に住宅を新築、または1年以内にその土地上の中古住宅を取得することを証する書類 など

申告手続き

不動産を取得した場合には、原則として不動産の所在地を管轄する都税事務所等または県税事務所等へ次の(1)、(2)の申告をすることになります。ただし、現在では、地方公共団体の方で、納税者に必要書類を郵送し、納税者側はその書類を記入の上返送する方法が多くなっています。

(1) 取得の手続き

不動産を取得した日から30日以内（東京23区の場合。地方公共団体により異なる場合があります）に「不動産取得税申告書」を取得の事実を証する書類や平面図等を添付して提出することになっています。

(2) 軽減の手続き

不動産を取得してから60日以内（東京23区の場合。地方公共団体により異なる場合があります）に「不動産取得税課税標準の特例適用申告書（家屋）」「不動産取得税減額適用申告書（土地）」を提出することになっています。

〈添付書類〉

- 売買契約書
- 最終代金の領収書
- 登記事項証明書
- 住民票の写し(中古住宅取得の場合) など



Q

借地権付マンションを購入しましたが、不動産取得税は課税されるのでしょうか。

A

不動産取得税の課税の対象になる土地の取得とは、土地そのものの取得であり、借地権や地上権のような権利の設定および取得は含まれておりません。したがって、借地権付のマンションを購入した場合には、家屋についてのみ不動産取得税が課税されます。なお、新築特例適用住宅等の軽減措置については、要件を満たしていれば適用があります。

Q

別荘を取得した場合についても新築特例適用住宅等の軽減措置の適用は受けられますか。

A

新築特例適用住宅や特例中古住宅およびその敷地についての不動産取得税の軽減措置（7～9ページ参照）がありますが、この場合の「住宅」とは、「人の居住の用に供する家屋又は家屋のうち人の居住の用に供する部分で、別荘以外のもの（いわゆるセカンドハウスは「住宅」に含まれます）をいう。」とされていますので、別荘を取得した場合は土地・建物共にこの不動産取得税の軽減措置の適用は受けられません。



〈令和3年3月31日までの土地の取得についての軽減特例〉

不動産取得税は、その資産の固定資産税評価額に税率を乗じて税額を計算する仕組みになっています。ただし、平成6年度の評価替えにより、土地の固定資産税評価額が地価公示価格の70%相当額まで引き上げられ、その結果、原則の計算方法では、土地の取得に係る不動産取得税も大幅にアップすることになりました。

そこで、令和3年3月31日までの間に取得した宅地および宅地に比準して評価する土地（市街化区域農地など）については、次のとおり課税標準額の軽減措置が設けられています。



【計算例】 新築住宅を取得した場合の不動産取得税の計算

Aさんは、令和元年6月に新築住宅（床面積85㎡、固定資産税評価額13,750,000円）とその敷地（面積180㎡、固定資産税評価額27,000,000円）を購入しました。

【計算】

住宅の税額

$$\begin{matrix} \text{(住宅の評価額)} & \text{(控除額)} & \text{(税率)} \\ (13,750,000\text{円} - 12,000,000\text{円}) \times 3\% = 52,500\text{円} \end{matrix}$$

土地の税額

$$27,000,000\text{円} \times \frac{1}{2} \times 3\% - 382,500\text{円} \text{ (注)} = 22,500\text{円}$$

(注) 減額される金額

① 45,000円

$$\begin{matrix} \text{(1㎡あたり評価額※)} & \text{(床面積)} \\ \text{② } 150,000\text{円} \times \frac{1}{2} \times 85\text{㎡} \times 2 \times 3\% = 382,500\text{円} \end{matrix} \left. \begin{matrix} \text{①、②のうち} \\ \text{多い方の金額} \\ 382,500\text{円} \end{matrix} \right\}$$

※ 1㎡あたり評価額 27,000,000円 ÷ 180㎡ = 150,000円

$$\begin{matrix} \text{(住宅の税額)} & \text{(土地の税額)} \\ \text{Aさんの納める不動産取得税額} \rightarrow 52,500\text{円} + 22,500\text{円} = 75,000\text{円} \end{matrix}$$

なお、上記算式中の $\frac{1}{2}$ は、令和3年3月31日までの特例（上記「注意点」参照）です。