

不動産取得税（県税）

土地・家屋など不動産の取得に対してかかります。

◆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人に1回限り課税されます。この場合の取得は、有償、無償、登記の有無は問わず、その不動産の所有権を現実に取得することをいいます。

◆納める額

$$\text{不動産の価格（課税標準）} \times \text{税率} = \text{税額}$$

【税率】

区分	不動産の取得日		
	H15.4.1からH18.3.31まで	H18.4.1からH20.3.31まで	H20.4.1からH27.3.31まで
土地	3%		
家屋	住宅	3%	
	住宅以外	3%	3.5%

※ 宅地及び宅地並評価土地等の取得については、次に掲げる額を「不動産の価格」とする課税標準の特例措置があります。

取得の期間	課税標準額
平成9年1月1日～平成27年3月31日	価格×1/2

◆不動産の価格

不動産の購入価格や建築工事費とは関係なく、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によります。

家屋を新築、増築などしたときは固定資産評価基準により価格を決定します。

◆免税点

課税標準となるべき額が次の金額に満たないときは課税されません。

土地の取得	10万円	
家屋	新築・増築・改築	23万円
	売買・交換・贈与	12万円

◆非課税

- 相続による不動産の取得
- 法人の合併または分割による不動産の取得
- 土地改良事業、土地区画整理事業での換地の取得
- 公共の用に供する道路などのための土地の取得



◆申告と納税

不動産を取得した日から60日以内に、その不動産の所在地のもよりの東部県税局（徳島庁舎、吉野川庁舎）、総合県民局（企画振興部）もしくは、市町村へ申告します。この申告などに基づいて調査し価格を決定します。東部県税局（徳島庁舎、吉野川庁舎）、総合県民局（企画振興部）から納税通知書が送られてきますので、定められた期限までに納めてください。

◆納税の猶予

住宅用の土地の取得者が、その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する予定があるときや、1年以内に中古住宅を取得する予定のときなどは、申告すれば一定の額が徴収猶予されます。

詳しくはもよりの東部県税局（徳島庁舎、吉野川庁舎）、総合県民局（企画振興部）（57ページ）へおたずねください。

◆課税の特例

◎住宅を取得したときの軽減

次に該当する住宅を取得したときは、価格から控除額を差し引いた後の額が課税標準となります。

特例の対象となる住宅等の要件	価格から控除される額	
A. 住宅の建築（新・増・改築）又は新築未使用住宅の購入 1戸当たりの床面積（注1）が50㎡～240㎡（ 特例適用住宅 といいます。）であること（賃貸共同住宅の場合は40㎡～240㎡）	①1,200万円 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の新築又は購入（新築未使用に限ります。）の場合 1,300万円 （平成21年6月4日から平成26年3月31日までの間に取得した場合に限ります。）	
B. 既存住宅の取得 中古住宅で、床面積が50㎡～240㎡であり、次のいずれかの要件に該当するもの（ 既存住宅 といいます。）を個人が自己の居住用に取得したとき ①木造・軽量鉄骨造の住宅の場合、新築後20年以内であること ②非木造（注2）の住宅の場合、新築後25年以内であること ③平成17年4月1日以後に取得したもので、昭和57年1月1日以後に新築されたものであること ④平成17年4月1日以後に取得したもので、新耐震基準を満たすことを証明（注3）されたものであること ※ただし、住宅取得前2年以内に耐震基準調査が終了したものに限ります。	新築年月日	控除額
	29.7.1～38.12.31	100万円
	39.1.1～47.12.31	150万円
	48.1.1～50.12.31	230万円
	51.1.1～56.6.30	350万円
	56.7.1～60.6.30	420万円
	60.7.1～元.3.31	450万円
元.4.1～9.3.31	1,000万円	
9.4.1～	1,200万円	

（注1）増・改築の場合は、増・改築後の住宅全体の床面積によります。

（注2）非木造の住宅とは、コンクリートブロック造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造などのものです。

（注3）証明を行うことができる者（市町村長、建築士等）、証明書の様式についての詳細は東部県税局（徳島庁舎、吉野川庁舎）、総合県民局（企画振興部）までお問い合わせください。

◎住宅用土地を取得したときの軽減

(1) 減額を受けるための取得者の要件

① 住宅を新築（又は取得）した場合

- 土地を取得してから住宅が新築されるまで土地を継続所有していること。この場合に限り、誰が新築したかは問いません。
- 住宅が新築される前に土地を譲渡している場合は、あなたから土地を譲り受けた人が住宅を新築していること。
- 土地を取得した日の前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場合は、土地と住宅の取得者が同一であること。

② 既存住宅を取得した場合又は特例適用住宅の要件に該当する新築未使用の建売住宅（分譲マンションを含みます。）を取得した場合

- 土地と住宅の取得者が同一であること。

(2) 軽減内容

土地取得年月日	要件	軽減される額
平成11年4月1日から平成26年3月31日まで	<p>① 土地を取得した日から3年以内又は取得した日の前1年以内に、その土地の上に特例適用住宅を新築したとき。（共同住宅等で、百以上の、独立的に区画された特例適用部分がある場合については、土地の取得の日から3年以内に新築することが困難と認められる場合に限り4年以内に新築したとき。）</p> <p>② 特例適用住宅の要件に該当する新築未使用の土地付建売住宅（分譲マンションを含みます。）を、新築後1年以内に取得したとき。</p> <p>③ 個人が土地を取得した日から1年以内又は取得した日の前1年以内に、その土地の上にある既存住宅等（新築から1年を超える未使用の特例適用住宅を含みます。）を自己の居住用に取得したとき。</p>	<p>次のどちらか多い方の額</p> <p>① 4万5千円</p> <p>② 住宅の床面積の2倍（200㎡限度）に相当する土地の価格の1/2に3%を乗じた額</p>

※ 共有による取得で、土地の取得者と住宅の取得者が一部異なる場合は、その持分に応じた額が減額の対象となる場合があります。

※ 特例適用住宅及び既存住宅とは、前ページの表中の要件を満たすものをいいます。

◎その他の軽減

公共事業のために土地や家屋を譲渡し、それに代わる土地や家屋を一定の期間内に取得した場合などについても軽減措置があります。

課税の特例の適用を受けるためには、事実を証する書類を添えて、申告することが必要です。詳しいことは、もよりの東部県税局（徳島庁舎、吉野川庁舎）、総合県民局（企画振興部）（57ページ）へおたずねください。