

不動産 と 税金

2026



も く じ

不動産と関係のある税金…………… 1

不動産の取得に…………… 2

不動産取得税…………… 2

相 続 税……………11

贈 与 税……………18

消費税・地方消費税……………24

所得税の控除関係……………29

不動産の登記に……………45

登 録 免 許 税……………45

不動産の所有に……………47

固 定 資 産 税……………47

都 市 計 画 税……………54

不動産の譲渡……………55

所得税及び復興特別所得税・住民税
……………55

お問い合わせ先等……………61

お問い合わせ先……………61

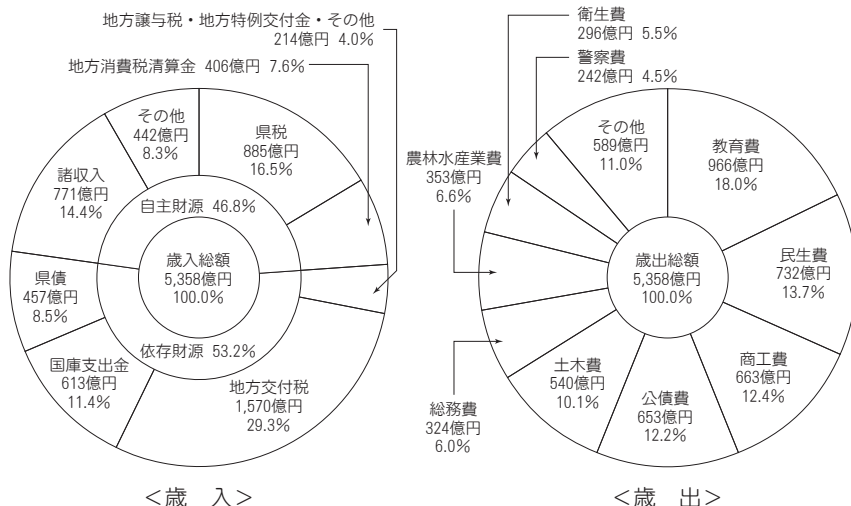
社会保障・税番号……………62
(マイナンバー)制度

印紙税額一覧表(抄)……………63

令和 8 年 8 月 印 刷

令和 8 年 8 月 発 行

徳島県の一般会計予算（令和 8 年度予算）



不動産と関係のある税金

不動産にかかわる税金にはどんなものがあるのか？皆さん非常に関心の高い問題でしょう。

不動産には、その取得から登記、所有、譲渡に至るまで、さまざまな税金が関係してきますから、そのような税金はどのようにして課税されるのか、また、どのような特例があるのか、そのあらましを紹介しましょう。

不動産と関係のある税金を、それぞれの状況によって分類すると次のようになります。

■不動産の取得に

購入による場合……不動産取得税、消費税・地方消費税（土地を除く）

新築・増築・改築による場合……不動産取得税、消費税・地方消費税

相続による場合……相続税

贈与による場合……不動産取得税、贈与税

■不動産の登記に

登録免許税

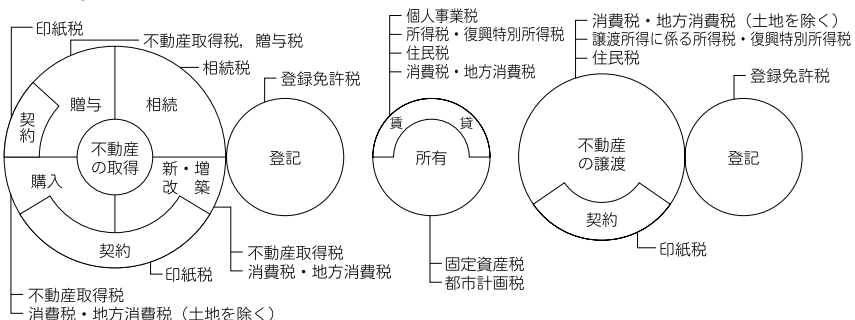
■不動産の所有に

固定資産税、都市計画税

■不動産の譲渡に

所得税及び復興特別所得税、住民税、消費税・地方消費税（事業として行う場合（土地を除く））

■その他



不 動 産 の 取 得 に

不動産の取得に対しては、一般的には不動産取得税が課税されます。また、取得の原因によっては相続税又は贈与税が課税されます。

この反面、一定の要件に該当する住宅等を取得したときは、所得税や個人住民税の特別税額控除が受けられます。

不動産取得税（県税）

家屋を建築（新築・増築・改築）したり、土地や家屋の売買、交換、贈与等によって不動産を取得した人に、取得時に1回限り課税される税金です。

なお、相続により取得した場合には課税されません。

■税額の計算方法

$$\boxed{\begin{array}{c} \text{不動産の価格} \\ \text{（課税標準額）} \end{array}} \times \boxed{\begin{array}{c} \text{税 率} \end{array}} = \boxed{\begin{array}{c} \text{税 額} \end{array}}$$

・ 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R9.3.31まで
土	地	3 %		
家 屋	住 宅	3 %		
	住宅以外	3 %	3.5%	4 %

■宅地評価土地を取得した場合の課税標準の特例

宅地や宅地比準土地を取得した場合には、次のような特例があります。

土 地 の 取 得 の 時 期	課税標準額
平成9年1月1日～令和9年3月31日	土地の価格×1/2

■不動産の価格

不動産の購入価格や建築工事費に関係なく、国が定めた固定資産評価基準（固定資産の評価基準や評価方法などを定めたもの。）によって評価し決定された価格（これを「**評価額**」といいます。）をいいます。

■免 税 点

課税標準額が次の金額に満たない場合には、課税されません。

区 分		不 動 産 の 取 得 日	
		令和8年3月31日まで	令和8年4月1日から
土 地	土地の取得	10万円	16万円
家 屋	建築（新・増・改築）による取得	23万円	66万円
	売買・交換・贈与などによる取得	12万円	34万円

■非 課 税

相続による不動産の取得、土地区画整理事業等での換地の取得、債権の消滅により譲渡担保財産の所有権が設定後2年以内に設定者に移転した場合の設定者の取得などについては課税されません。

■公共事業により収用された場合等の特例

土地収用法等による公共事業のために不動産を収用され、又は譲渡した場合、同一名義で代わりの不動産を2年以内に取得したときの課税標準額は、

代わりに取得した
不 動 産 の 価 格

－

収用され、若しくは譲渡した不動産の価格
又は 移 転 補 償 金 の 対 象 家 屋 の 価 格

となります。

また、収用され又は譲渡した日の前1年以内に、同一名義で代わりの不動産を取得していたときの税額は、

代わりに取得した
不 動 産 の 価 格 × 税率

－

収用され、若しくは譲渡した不動産の価格
又は 移 転 補 償 金 の 対 象 家 屋 の 価 格 × 税率

となります。

※ 代わりの不動産の取得であることを、必要書類を添えて申告していただく必要があります。

■住宅を取得した場合の軽減措置

次のA、Bの住宅を取得した場合には、その住宅の価格（固定資産の評価額）から一定額が控除されます。また、C、Dの住宅を取得した場合には、税額から一定額が減額されます。

A. 新築住宅（増・改築を含みます。）を取得又は新築未使用住宅を購入した場合

1戸当たりの床面積^(注)が40㎡～240㎡（令和8年4月1日前に取得された住宅の場合は50㎡～240㎡）であれば住宅の価格から一定額が控除されます。

(注) 1戸当たりの床面積には、附属家・車庫等も含まれます。また、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。

※ これに該当する住宅を以下「**特例適用住宅**」といいます。

・控除される額（控除額）

1,200万円（最高）
 $\left[\begin{array}{l} \text{「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に} \\ \text{規定する認定長期優良住宅の新築又は購入} \\ \text{（新築未使用に限ります。）の場合（平成21年} \\ \text{6月4日から令和13年3月31日までの間に取} \\ \text{得した場合に限ります。）} \end{array} \right. 1,300万円（最高）$

・税額計算

$$(\text{住宅の価格} - \text{控除額}) \times \frac{3}{100} = \text{税額}$$

B. 耐震基準に適合する中古住宅を取得した場合

個人が、自分が住むために取得した中古住宅で、住宅の床面積が40㎡～240㎡（令和8年4月1日前に取得された住宅の場合は50㎡～240㎡）であり、次のいずれかの要件に該当していれば、住宅の価格から一定額が控除されます。

- ① 昭和57年1月1日以後に新築された住宅であること。
- ② 昭和57年1月1日前に新築されたもので、新耐震基準を満たすことを証明^(注)された住宅であること。ただし、住宅取得前2年以内に耐震基準調査等が終了したものに限りま。

(注) 証明を行うことができる者（建築士等）や証明書の様式など、詳しくは、県税局各支所（61ページ）までお問い合わせください。

※ これに該当する住宅を以下「**耐震基準適合既存住宅**」といいます。

・控除される額（控除額）

取得した中古住宅が新築された日	控除額（最高）
昭和29年 7 月 1 日～昭和38年12月31日	100万円
昭和39年 1 月 1 日～昭和47年12月31日	150万円
昭和48年 1 月 1 日～昭和50年12月31日	230万円
昭和51年 1 月 1 日～昭和56年 6 月30日	350万円
昭和56年 7 月 1 日～昭和60年 6 月30日	420万円
昭和60年 7 月 1 日～平成元年 3 月31日	450万円
平成元年 4 月 1 日～平成 9 年 3 月31日	1,000万円
平成 9 年 4 月 1 日以降	1,200万円

・税額計算

$$(\text{住宅の価格} - \text{控除額}) \times \frac{3}{100} = \text{税額}$$

C. 耐震基準に適合しない中古住宅を取得後、耐震改修を行った場合

個人が、自分が住むために取得した中古住宅で、住宅の床面積が40㎡～240㎡（令和 8 年 4 月 1 日前に取得された住宅の場合は50㎡～240㎡）であり、4 ページの「B. 耐震基準に適合する中古住宅を取得した場合」に掲げる①、②のいずれの要件にも該当しないもの（以下「**耐震基準不適合既存住宅**」といいます。）を取得後 6 か月以内に、耐震改修を行い、その証明を受け、かつ、居住することで、税額から一定額が減額されます。

・減額される額

取得した中古住宅が新築された日	減額される額（最高）
昭和29年 7 月 1 日～昭和38年12月31日	3 万円
昭和39年 1 月 1 日～昭和47年12月31日	4 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51年 1 月 1 日～昭和56年 6 月30日	10万 5 千円
昭和56年 7 月 1 日～昭和56年12月31日	12万 6 千円

D. 宅地建物取引業者が改修工事対象住宅を取得後、改修工事を行った上で個人へ譲渡した場合

宅地建物取引業者が、平成27年4月1日から令和9年3月31日までに、新築日から10年以上経過した中古住宅（以下「**改修工事対象住宅**」といいます。）を取得した場合、取得後2年以内に、次の全ての要件に該当していれば、税額から一定額が減額されます。

- ① 一定の改修工事^(注)を行うこと
- ② 改修後の床面積が50㎡～240㎡であること
- ③ 次のいずれかに該当すること
 - a 昭和57年1月1日以後に新築されたもの
 - b 昭和57年1月1日前に新築されたもので、改修後、新耐震基準を満たすことが証明されたもの
- ④ 改修後、個人へ譲渡し、当該個人の居住の用に供されること

(注) 一定の改修工事とは、安全性、耐久性、快適性、エネルギーの使用の効率性その他の品質又は性能の向上に資する改修工事で、地方税法施行令附則第9条第1項で定めるものです。

・減額される額

取得した中古住宅が新築された日	減額される額（最高）
昭和29年7月1日～昭和38年12月31日	3万円
昭和39年1月1日～昭和47年12月31日	4万5千円
昭和48年1月1日～昭和50年12月31日	6万9千円
昭和51年1月1日～昭和56年6月30日	10万5千円
昭和56年7月1日～昭和60年6月30日	12万6千円
昭和60年7月1日～平成元年3月31日	13万5千円
平成元年4月1日～平成9年3月31日	30万円
平成9年4月1日以降	36万円

■住宅用土地を取得した場合の軽減措置

次の住宅用土地を取得した場合には、税額の全部又は一部が減額されます。

1. 減額を受ける要件

A. 特例適用住宅^(注1)用土地を取得した場合

次のいずれかの要件に該当すること。

- ① 土地を取得した日から3年以内に、その土地の上に特例適用住宅を新築したとき（ただし、当該土地を取得した者が当該土地を引き続き所有している場合又は当該住宅の新築が当該取得者から当該土地を取得した者により行われる場合に限ります。）。
- ② 土地を取得した人が、その土地を取得した日前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。
- ③ 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。

B. 耐震基準適合既存住宅^(注1)等^(注2)用土地を取得した場合

次のいずれかの要件に該当すること。

- ① 土地を取得した人が、その土地を取得した日から1年以内に、その土地の上にある耐震基準適合既存住宅等を自分が住むために、取得したとき。
- ② 土地を取得した人が、その土地を取得した日前1年以内に、その土地の上にある耐震基準適合既存住宅等を自分が住むために、取得していたとき。

C. 耐震基準不適合既存住宅^(注1)用土地を取得した場合

次のいずれかの要件に該当すること。

- ① 土地を取得した人が、その土地を取得した日から1年以内に、その土地の上にある耐震基準不適合既存住宅を取得し、住宅取得後6か月以内に、耐震改修を行い、その証明を受け、かつ、居住したとき。
- ② 土地を取得した人が、その土地を取得した日前1年以内に、その土地の上にある耐震基準不適合既存住宅を取得しており、住宅取得後6か月以内に、耐震改修を行い、その証明を受け、かつ、居住したとき。

D. 宅地建物取引業者が改修工事対象住宅^(注3)用土地を取得後、個人へ譲渡した場合

平成30年4月1日から令和9年3月31日までに、改修工事対象住宅用地を改修工事対象住宅とともに取得し、2年以内に当該改修工事対象住宅が6ページDの①から③の要件を満たし、土地の譲渡を受けた個人が自己の居住の用に供し、かつ、次のいずれかに該当すること。

- ① 当該住宅を譲渡する宅地建物取引業者が国土交通大臣が定める標章を使用し、地震に対する安全性その他の品質又は性能に係る基準に適合するこ

とを確認できるものであるとき。

- ② 当該住宅の瑕疵を担保すべき責任の履行に関し一定の保証保険契約が締結されていることが証明されているとき。

（注1） ここでいう「特例適用住宅」、「耐震基準適合既存住宅」及び「耐震基準不適合既存住宅」とは、住宅を取得した場合の軽減措置（4、5ページ参照）のA、B又はCの条件を満たす住宅です。

（注2） ここでいう「耐震基準適合既存住宅等」とは、「耐震基準適合既存住宅」と「新築から1年を超える未使用の特例適用住宅」です。

（注3） ここでいう「改修工事対象住宅」とは6ページDに記載されている住宅です。

2. 減額される額

減額される額は、次の(1)又は(2)のいずれか多い方の額となります。

- (1) 45,000円

$$(2) \quad \boxed{\text{土地 1 m}^2 \text{ 当たりの評価額の } 1/2 \text{ の額}} \times \boxed{\text{住宅 1 戸の延床面積の 2 倍 (住宅 1 戸につき最高 } 200 \text{ m}^2 \text{)}} \times \boxed{\frac{3}{100}}$$

■申告と納税

1. 取得の事実に係る申告

不動産を取得した日から60日以内に、不動産の所在地を管轄する県税局各支所又は市町村に不動産の取得の事実を申告することとなっています。ただし、上記の期間内に不動産登記法の規定による表示に関する登記又は所有権の登記の申請をした場合は、申告の必要はありません。

2. 軽減措置に係る申告

各種軽減措置を受ける場合には、原則として、軽減措置の適用があるべき旨の申告が必要となりますので、不動産の所在地を管轄する県税局各支所（61ページ）に**次の書類を添付の上、速やかに申告してください。**

※ 詳しくは、県税局各支所までお問い合わせください。

- (1) **住宅を取得した場合の軽減措置（4～6ページ参照）に係る必要書類**

A. 特例適用住宅

- ① 住宅の登記事項証明書
- ② 平面図（併用住宅・共同住宅・二世帯住宅の場合）
- ③ 認定通知書（写し）（認定長期優良住宅の場合）

※ 長期優良住宅の認定は、県土整備事務所又は徳島市建築指導課で行っています。長期優良住宅建築等計画の変更の認定を受けた場合は変更認定通知書の写し、認定計画実施者の地位の承継があった場合には、認定通知書及び地位の承継の承認通知書の写しが必要となります。

B. 耐震基準適合既存住宅

- ① 住宅の登記事項証明書
- ② 住民票の写し
- ③ 平面図（併用住宅・共同住宅・二世帯住宅の場合）
- ④ 耐震基準適合証明書等（昭和57年1月1日前に新築された中古住宅の場合。ただし、住宅取得前2年以内に耐震基準調査等が終了したものに限り
ます。）

C. 耐震基準不適合既存住宅

- ① 耐震基準適合証明書等
- ② 住宅の登記事項証明書
- ③ 住民票の写し
- ④ 平面図（併用住宅・共同住宅・二世帯住宅の場合）その他の必要書類

D. 改修工事対象住宅

- ① 住宅の登記事項証明書（個人へ所有権移転後のもの）
 - ② 住宅の売買契約書、売渡証書等（個人へ譲渡した対価の額が分かるもの）
 - ③ 譲渡した個人が当該住宅に居住していることを確認できる書類
 - ④ 増改築等工事証明書
 - ⑤ 宅地建物取引業者であることを確認できる書類
 - ⑥ 耐震基準適合証明書等（昭和57年1月1日前に新築された中古住宅の場合）
 - ⑦ 平面図（併用住宅・共同住宅・二世帯住宅の場合）その他の必要書類
- (2) 住宅用土地を取得した場合の軽減措置（7・8ページ参照）に係る必要書類

A. 特例適用住宅用土地

- ① 住宅の登記事項証明書
- ② 土地の登記事項証明書（土地の取得者と新築住宅の取得者が異なる場合。
証明日付が住宅新築日以降のもの）
- ③ 平面図（併用住宅・共同住宅・二世帯住宅の場合）

B. 耐震基準適合既存住宅用土地

- ① 住宅の登記事項証明書
- ② 住民票の写し
- ③ 平面図（併用住宅・共同住宅・二世帯住宅の場合）
- ④ 耐震基準適合証明書等（昭和57年1月1日前に新築された中古住宅の場合。ただし、住宅取得前2年以内に耐震基準調査等が終了したものに限り
ます。）

C. 耐震基準不適合既存住宅用土地

- ① 耐震基準適合証明書等
- ② 住宅の登記事項証明書
- ③ 住民票の写し
- ④ 平面図（併用住宅・共同住宅・二世帯住宅の場合）その他の必要書類

D. 改修工事対象住宅用土地

- ① 住宅の登記事項証明書（個人へ所有権移転後のもの）
- ② 土地の登記事項証明書（個人へ所有権移転後のもの）
- ③ 住宅の売買契約書、売渡証書等（個人へ譲渡した対価の額が分かるもの）
- ④ 譲渡した個人が当該住宅に居住していることを確認できる書類
- ⑤ 増改築等工事証明書
- ⑥ 宅地建物取引業者であることを確認できる書類
- ⑦ 当該住宅を譲渡する宅地建物取引業者が国土交通大臣が定める標章を使用し、地震に対する安全性その他の品質又は性能に係る基準に適合することを確認できる書類又は当該住宅の瑕疵を担保すべき責任の履行に関し一定の保証保険契約が締結されていることを証する書類
- ⑧ 耐震基準適合証明書等（昭和57年1月1日前に新築された中古住宅の場合）
- ⑨ 平面図（併用住宅・共同住宅・二世帯住宅の場合）その他の必要書類

3. 徴収猶予

住宅用土地を取得して「住宅用土地を取得した場合の軽減措置（7・8ページ参照）」に該当する場合には、納期限内に徴収猶予の申告をすることにより、減額相当分が徴収猶予される場合があります。

※ 申告時に必要となる書類など、詳しくは、県税局各支所（61ページ）までお問い合わせください。

4. 納 税

県税局から送付される納税通知書により、定められた納期限までに納めてください。

※ 納税の方法や場所については、納税通知書（裏面）をご覧ください。

相続税（国税）

相続税は、相続や遺贈によって取得した財産及び相続時精算課税の適用を受けて贈与により取得した財産の価額の合計額が基礎控除額を超える場合に、その超える部分に対して課税される税金です。

■課税される遺産総額の計算

$$\begin{array}{c}
 \boxed{\text{遺産総額}} + \boxed{\text{相続時精算課税適用財産の価額}} - \underbrace{\left[\boxed{\text{非課税財産の価額}} + \boxed{\text{債務・葬式費用の金額}} \right]}_{\text{基礎控除額}} + \boxed{\text{相続開始前3年以内の贈与財産価額}} = \boxed{\text{課税価格の合計額}} \\
 \\
 \boxed{\text{課税価格の合計額}} - \left[3,000\text{万円} + \left(600\text{万円} \times \boxed{\text{法定相続人の数}} \right) \right] = \boxed{\text{課税される遺産総額}}
 \end{array}$$

1. 課税価格の合計額

(1) 遺産総額

遺産総額とは、各相続人の①相続や遺贈により取得した財産、②相続や遺贈により取得したものとみなされる財産の合計額をいい、「財産」とは金銭で見積もることができる経済的価値のある全てのものをいいます。

① 相続や遺贈により取得した財産

被相続人（亡くなった人）が相続開始の時に所有していたもので、具体的には次のようなものです。

- a 土地、建物、借地権、有価証券、預貯金、現金、貴金属、書画、骨とう、立木など
- b 営業権、特許権、信託の受益権、電話加入権など
- c 貸付金債権、受取手形など

※ 質権、抵当権などの従たる権利は含まれません。

② 相続や遺贈により取得したものとみなされる財産

本来の相続や遺贈によって取得した財産ではないが、実質的にこれと同じ経済的利益があるものについては、相続や遺贈によって取得したものとみなされ、相続税の課税財産になります。（**みなし相続財産**）

具体的には次のようなものです。

- a 生命保険金、損害保険金など
- b 退職手当金、功労金、その他これに準ずる給与
- c 定期金、保証期間付定期金、契約に基づかない定期金に関する権利

d 農地等の生前一括贈与を受けた場合の贈与税の納税猶予（納期限の延長）の特例の適用を受けていた農地等

(2) 相続時精算課税適用財産の価額

贈与者が亡くなった時の相続税の計算上、相続財産の価額に相続時精算課税制度を適用した贈与財産の価額から相続時精算課税に係る基礎控除（令和6年1月1日以降の贈与から適用があります。）をした後の残額を加算します。

(3) 非課税財産

課税対象から除かれる非課税財産には次のようなものがあります。

- ① 墓所、霊廟、仏壇、祭具など
- ② 宗教、慈善、学術その他公益を目的とする事業を行う者が、相続や遺贈により取得した財産で、公益を目的とする事業に使われることが確実なもの
- ③ 地方公共団体が条例の規定により実施する心身障害者共済制度に基づいて支給される給付金を受ける権利
- ④ 相続人の取得した生命保険金又は損害保険金の合計額のうち、相続人1人当たり500万円までの金額（原則）
- ⑤ 相続人の取得した退職手当金等の合計額のうち、相続人1人当たり500万円までの金額（原則）
- ⑥ 相続税の申告期限までに国などに寄付した相続財産

(4) 債務・葬式費用の金額

① 控除できる葬式費用

被相続人に係る葬式費用のうち、相続人が負担した費用で、具体的には、寺社、葬儀社、火葬場などへの支払い又は通夜に要した費用などをいいます。

なお、香典返しや法要、墓碑（地）の購入費などの費用は含まれません。

② 控除できる債務

被相続人の債務で相続人が承継したものであり、相続開始の際に現実に存在し確実に認められるものをいいます。この債務には一般債務のほか公租公課（税金のほか公共団体が強制的に徴収するものをいい、被相続人の納めるべきもので、納税義務が生じているものであれば、納期前のものも含まれます。）も含まれます。

(5) 相続開始前7年以内の贈与財産価額（贈与者の相続開始日が令和8年12月31日までは3年）

令和8年12月31日までに相続や遺贈により財産を取得した相続人等が、その相続開始前3年以内に暦年贈与に係る贈与を受けた財産がある場合は、その贈与財産価額を相続税の課税価格に加算します。なお、令和9年1月1日

から令和12年12月31日までに贈与者の相続が開始した場合、令和6年1月1日の相続開始日までの期間、加算します。

※ 令和6年1月1日以後、最長7年に延長される（令和13年1月1日～）

2. 財産の価額

相続税や贈与税における相続、遺贈又は贈与によって取得した財産の価額は原則として取得時の時価によることとされていますが、その具体的な評価については、国税庁で定めた「財産評価基本通達」により、財産の種類ごとに評価方法が定められています。なお、不動産関係の評価の概略は次のとおりです。

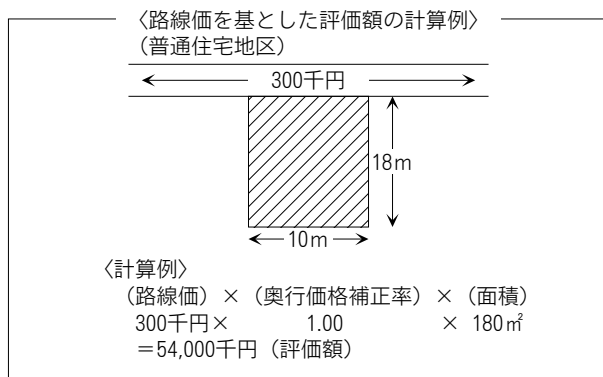
(1) 土地の評価方法

土地は、原則として宅地、田、畑、山林などの地目ごとに評価します。

土地の評価方法には、路線価方式と倍率方式があります。

イ 路線価方式

路線価方式は、道路に面する標準的な宅地の1平方メートル当たりの路線価が千円単位で定められており、土地の位置や形状などに応じて評価額を調整してそれに土地の面積を掛けると評価額を出すことができます。



□ 倍率方式

倍率方式は、各市町村などが定めている固定資産税の評価額に、一定の倍率を掛けて評価額を出す方法です。

路線価及び倍率は、地価の動向に基づき各国税局で毎年見直しを行い、路線価図及び評価倍率表により公開されています。

路線価図及び評価倍率表は、国税庁ホームページ [www.nta.go.jp] で閲覧可能で税務署でパソコンにより閲覧することもできます。

(2) 家屋の評価方法

家屋の評価方法については倍率方式を採っており、その倍率は1.0倍です。
したがって、その評価額は固定資産税評価額と同じです。

(3) その他

イ 賃貸されている土地や家屋については、権利関係に応じて評価額が調整されることになっています。

ロ 負担付贈与等により取得した土地や家屋等について贈与税を計算するときは、通常の取引価額によって評価します。なお、この場合、土地や家屋等を譲渡した人は譲渡所得の対象となります。

(4) 小規模宅地等についての特例

被相続人又は被相続人と生計を一にしていた親族が、事業の用又は居住の用に供していた宅地等を相続又は遺贈により取得したときは、その宅地等のうち一定の面積（詳しくは、税務署（61ページ）へお問い合わせください。）までは、相続税の課税価格に算入すべき価額の計算上、次に掲げる区分に応じた額が軽減されます。なお、この軽減を受けるには、その旨の申告が必要です。

区 分		限度面積	減額割合
被相続人等の事業の用に供されていた宅地等	① 特定事業用宅地等に該当する宅地等	400㎡	80%
	② 特定同族会社事業用宅地等に該当	400㎡	80%
	③ 貸付事業用宅地等に該当する宅地等	200㎡	50%
被相続人等の居住の用に供されていた宅地等	④ 特定居住用宅地等に該当する宅地等	330㎡	80%

3. 基礎控除額

3,000万円に法定相続人 1 人当たり600万円を加えた額が基礎控除額となります。

$$3,000\text{万円} + (600\text{万円} \times \text{法定相続人の数})$$

法定相続人とは民法に定められた相続人のことをいい、相続の放棄をした人があっても法定相続人の数に含まれます。

なお、被相続人に養子がある場合には、上記の法定相続人の数に含める養子の数については、次の区分に応じて、それぞれに掲げる人数までとなります。

- a 被相続人に実子がある場合 1人
- b 被相続人に実子がない場合 2人

■相続税の総額の計算方法

最初に、課税される遺産総額を法定相続分に応じて相続したものと仮定（この場合も基礎控除額の場合と同様、養子の数の制限があります。）し、各相続人ごとの取得金額を計算します。そして、その各人ごとの取得金額に税率を掛けて各人の税額を計算し、その税額を合計した金額が相続税の総額となります。

$$\left[\begin{array}{|c|} \hline \text{課税される} \\ \text{遺産総額} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{法 定} \\ \text{相 続 分} \\ \hline \end{array} \right] \times \begin{array}{|c|} \hline \text{速算表} \\ \text{の税率} \\ \hline \end{array} - \begin{array}{|c|} \hline \text{速算表の} \\ \text{控除額} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{各法定相続人} \\ \text{の 算 出 税 額} \\ \hline \end{array}$$

$$\text{各法定相続人の算出税額の合計額} = \begin{array}{|c|} \hline \text{相続税の総額} \\ \hline \end{array}$$

1. 法定相続分

民法で定められている次の割合をいいます。

相 続 人	法定相続分	
配偶者と子の場合	配 偶 者	1/2
	子	1/2
配偶者と直系尊属（父母、祖父母等）の場合	配 偶 者	2/3
	直系尊属	1/3
配偶者と兄弟姉妹の場合	配 偶 者	3/4
	兄弟姉妹	1/4

2. 税率（速算表）

法 定 相 続 分 に 応 ず る 取 得 金 額	税 率	控 除 額
1,000万円以下	10%	0 万円
3,000万円以下	15%	50万円
5,000万円以下	20%	200万円
1 億円以下	30%	700万円
2 億円以下	40%	1,700万円
3 億円以下	45%	2,700万円
6 億円以下	50%	4,200万円
6 億円超	55%	7,200万円

■各相続人の納付税額の計算方法

相続税の総額を、各相続人が実際に相続した財産の価額の割合によってあな分した額が各相続人の負担する相続税額になります。

この各相続人の負担する相続税額に、次のような税額の加算や各種の税額控除を行って、各相続人の納付税額を算出します。

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{相続税} \\ \text{の総額} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{実 際 の} \\ \text{相 続 割 合} \\ \hline \end{array} \left(\frac{\begin{array}{|c|} \hline \text{各相続人の課税価格} \\ \hline \end{array}}{\begin{array}{|c|} \hline \text{課税価格の合計額} \\ \hline \end{array}} \right) = \begin{array}{|c|} \hline \text{各相続人の負担} \\ \text{する 相 続 税 額} \\ \hline \end{array}$$

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{各相続人の負担} \\ \text{する 相 続 税 額} \\ \hline \end{array} + \begin{array}{|c|} \hline \text{税額の2割} \\ \text{加 算 額}^{\ast} \\ \hline \end{array} - \begin{array}{|c|} \hline \text{各種税額} \\ \text{控 除 額} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{各相続人の} \\ \text{納 付 税 額} \\ \hline \end{array}$$

※税額の2割加算が必要な場合については、16ページの1の(1)をご覧ください。

1. 主な税額控除等

(1) 税額の2割加算

相続、遺贈や相続時精算課税に係る贈与によって財産を取得した人が、被相続人の配偶者、親、子以外の場合には、その人の相続税額に相続税額の2割に相当する金額が加算されます。

なお、子供が被相続人より先に死亡しているときは孫（その子供の子）について加算の必要はありませんが、子供が被相続人より先に死亡していない場合で被相続人の養子である孫については加算する必要があります。

(2) 贈与税額控除

① 暦年課税の場合

$$\boxed{\text{申告した贈与税額}} \times \frac{\boxed{\text{相続税の課税価格に加算した贈与財産価額}}}{\boxed{\text{申告した贈与財産価額の総額}}} \text{を控除}$$

② 相続時精算課税制度を選択した場合

相続時精算課税制度に係る贈与税額を控除します。その際、控除しきれない贈与税相当額については還付を受けることができます。

(3) 配偶者の税額軽減

$$\boxed{\text{相続税の総額}} \times \frac{\boxed{\begin{array}{l} \text{①、②のいずれか少ない金額} \\ \text{① 1億6,000万円又は「課税価格の合計額のうち配偶者の} \\ \text{法定相続分相当額」のいずれか多い金額} \\ \text{② 配偶者の課税価格（申告期限までに分割されていない財産を除く）} \end{array}}}{\boxed{\text{課税価格の合計額}}} \text{を控除}$$

原則、この軽減を受けるには、申告期限までに遺産分割が行われ、かつ、軽減を受ける旨の申告があることが必要です。

(4) 未成年者控除

$$\boxed{10\text{万円}} \times \boxed{18\text{歳} - \text{相続開始時の年齢}} \text{を控除}$$

(5) 障害者控除

$$\boxed{\begin{array}{l} 10\text{万円} \\ \text{（特別障害者は20万円）} \end{array}} \times \boxed{85\text{歳} - \text{相続開始時の年齢}} \text{を控除}$$

(6) その他の控除

今回の相続開始前10年以内に被相続人が相続等により財産を取得し相続税が課せられていた場合に適用される相次相続控除や、外国にある財産を相続して外国で日本の相続税に当たる税金がかかった場合に適用される外国税額控除があります。

〔相続税の計算例〕

1億円の相続財産を妻と22歳と16歳の子が相続し、そのうち夫の債務である住宅ローンが600万円、葬式費用が200万円であった場合（相続は法定相続分で実際に相続が行われたとします。）の計算方法。

法定相続分	妻1/2 子1/4（1人につき）
課税価格の合計額	10,000万円－600万円－200万円＝9,200万円
課税される遺産額	9,200万円－（3,000万円＋600万円×3）＝4,400万円
各法定相続人の 取得金額	妻4,400万円×1/2＝2,200万円 子4,400万円×1/4＝1,100万円（1人につき）
各法定相続人の 算出税額	妻2,200万円×15%－50万円＝280万円 子1,100万円×15%－50万円＝115万円（1人につき）
相続税の総額	280万円＋115万円×2＝510万円
各相続人の負担 する相続税額	妻510万円×1/2＝255万円 子510万円×1/4＝127.5万円（1人につき）
各相続人の 納付税額	妻255万円－255万円＝0 ※配偶者の税額軽減額 ① 1億6,000万円と課税価格の合計額（9,200万円）の妻の法定相続分のうち多い金額は1億6,000万円 ②妻の課税価格は4,600万円 ③①、②のうち少ない金額は②の4,600万円 $510万円 \times \frac{4,600万円}{9,200万円} = 255万円$ 子（22歳）は税額控除がないので127.5万円 子（16歳）は127.5万円－20万円＝107.5万円 ※未成年者控除 10万円×（18歳－16歳）＝20万円

■申告と納税

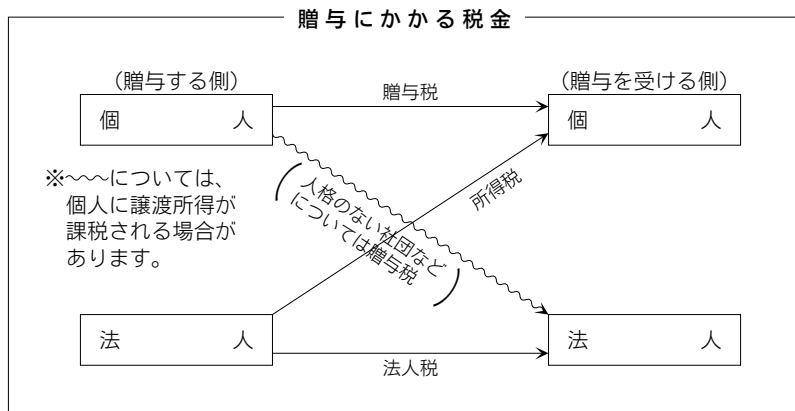
相続や遺贈によって財産を取得した方で、相続税の申告書を提出しなければならない場合は、相続の開始があったことを知った日（通常の場合、被相続人が死亡した日）の翌日から10か月以内に、被相続人の住所地の所轄税務署に申告し納税することになっています。財産が分割されていない場合も法定相続分等の財産を取得したものとして10か月以内に申告することになります。

なお、申告・納税の際はe-Tax・キャッシュレス納付をご利用ください。

贈 与 税 (国税)

土地、建物、現金、有価証券等の財産を無償でもらった人に課税される税金で、原則として、個人から個人への贈与が対象となります。

贈与税の計算方法には「暦年課税」と「相続時精算課税」の2つがあり、一定の要件に該当する場合に「相続時精算課税」を選択することができます。



相続や遺贈によって遺産をもらった人には相続税が課税されますが、生前に贈与が行われると、その分相続財産が少なくなり、相続税が少なくてすむことになります。それでは生前に贈与を受けた人と受けなかった人との間には、税金の面で不公平が生じることになります。そのため生前に贈与が行われた場合には贈与税が課税されるのです。

■贈与税の課税価格

1. 課税財産

贈与税は、(1)贈与により取得した財産及び(2)贈与により取得したとみなされる財産に課税されます。なお、「財産」とは金銭で見積もることができる経済的価値のある全てのものをいいます。

(1) 贈与により取得した財産

本来の贈与により取得した財産で、具体的には「①相続や遺贈により取得した財産（11ページ参照）」に記載されているものです。

(2) 贈与により取得したとみなされる財産

本来の贈与によって財産を取得していなくても、実質的に贈与と同じ経済的利益があるものについては、贈与により取得したとみなされて、贈与税の

課税対象となります。(みなし贈与財産)

具体的には次のような財産又は利益です。

- ① 適正な対価の負担なく委託者以外の人を受益者とする信託が行われた場合の信託受益権
- ② 保険料を負担した人以外の人を受け取った保険金（相続税が課税される保険金は除く。）
- ③ 掛金等を負担した人以外の人定期金の給付を受けることとなった場合の定期金の受給権
- ④ 著しく低い価額で財産を譲り受けたことによる利益
- ⑤ 債務の免除、引受け等を受けたことによる利益
- ⑥ ①から⑤までに掲げる財産又は利益以外の経済的な利益を受けたことによる利益

2. 非課税財産

(1) 非課税財産

課税対象から除かれる非課税財産には次のようなものがあります。

- ① 扶養義務者相互間で生活費や教育費に充てるために贈与により取得した財産で、通常必要と認められるもの
- ② 地方公共団体が条例の規定により実施する心身障害者共済制度により支給される給付金を受ける権利
- ③ 個人から受ける香典、花輪代、年末年始の贈答、祝物または見舞いなどのための金品で、社会通念上相当と認められるもの

(2) 特定障害者の信託受益権に係る非課税制度

特定障害者が、特定障害者扶養信託契約に基づく信託受益権の贈与を受けた場合は、その信託受益権の価額のうち6,000万円（特定障害者のうち、特別障害者以外の者は3,000万円）までは贈与税が課税されません。この適用を受けるには、「障害者非課税信託申告書」を信託会社の営業所を経由して、特定障害者の納税地の所轄税務署長に提出する必要があります。

3. 財産の価額

相続税の「財産の価額（13ページ参照）」と同じです。

■税額の計算方法

1. 暦年課税の場合

$$\left[\begin{array}{|c|} \hline \text{課 税 額} \\ \hline \end{array} \left[- \begin{array}{|c|} \hline \text{配偶者 控 除} \\ \hline \end{array} \right] - \begin{array}{|c|} \hline \text{基 礎 控 除 額} \\ \hline \end{array} \right] \times \begin{array}{|c|} \hline \text{速算表 税率} \\ \hline \end{array} - \begin{array}{|c|} \hline \text{速算表 控除額} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{贈 与 税 額} \\ \hline \end{array}$$

(1) 各種控除

① 基礎控除

基礎控除の金額は、110万円です。したがって、贈与を受けた課税財産の価額が年間110万円以下の場合には、贈与税は課税されません。

② 配偶者控除

夫婦間の贈与で次の全ての要件に該当する場合には、基礎控除の110万円のほかに、贈与税の配偶者控除としてその年分の課税価格から最高2,000万円を控除することができます。

- a 贈与が行われた時における婚姻期間が20年以上であること。
- b 贈与された財産が、居住用不動産又は居住用不動産を取得するための金銭であること。
- c その贈与を受けた人が、翌年の3月15日（贈与税の申告期限）までに、贈与を受けた居住用不動産や贈与を受けた金銭で取得した居住用不動産を、実際に居住用として使用するとともに、その後も引き続いて居住する見込みであること。
- d 過去に、今回の贈与者からの贈与についてこの特例の適用を受けていないこと。
- e 贈与税の申告書に、①戸籍謄本又は抄本、②戸籍の附票の写し、③居住用不動産を取得したことを証する書類を添付して提出すること。

(2) 税率（速算表）

基礎控除後の課税価格	一般税率		特例税率	
	税率	控除額	税率	控除額
200万円以下	10%	0万円	10%	0万円
300万円以下	15%	10万円	15%	10万円
400万円以下	20%	25万円		
600万円以下	30%	65万円	20%	30万円
1,000万円以下	40%	125万円	30%	90万円
1,500万円以下	45%	175万円	40%	190万円
3,000万円以下	50%	250万円	45%	265万円
4,500万円以下	55%	400万円	50%	415万円
4,500万円超			55%	640万円

※ 暦年課税の場合において、直系尊属（父母や祖父母など）からの贈与により財産を取得した受贈者（財産の贈与を受けた年の1月1日において18歳以上の者に限ります。）については、「特例税率」を適用して税額を計算します。

この特例税率の適用がある財産のことを「特例贈与財産」といいます。また、特例税率の適用がない財産（「一般税率」を適用する財産）のことを「一般贈与財産」といいます。

〔計算例〕

令和7年に夫（婚姻期間30年）から居住用の土地と家（相続税評価額2,600万円）を贈与された場合

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(課税価格)} & \text{(配偶者控除)} & \text{(基礎控除)} & \left(\begin{array}{c} \text{速算表} \\ \text{税率} \end{array} \right) & \left(\begin{array}{c} \text{速算表} \\ \text{控除額} \end{array} \right) & \text{(税額)} & \\ (2,600\text{万円} - 2,000\text{万円} - 110\text{万円}) \times 30\% - 65\text{万円} = 82\text{万円} \end{array}$$

2. 相続時精算課税制度を選択した場合

次の場合には、財産の贈与をした人ごとに相続時精算課税制度を選択することができます。

なお、この制度の詳細については国税庁ホームページ「タックスアンサー4103」を御覧ください。

(1) 受贈者

贈与を受けた時において贈与者の直系卑属（子や孫など）である推定相続人又は孫で、かつ、贈与を受けた年の1月1日において18歳以上である者

(2) 贈与者

贈与をした年の1月1日において60歳以上である者

(3) 適用手続

この制度の適用を受けようとする受贈者は、贈与税の申告期限内に相続時精算課税選択届出書、届出書は（贈与者ごと）戸籍の謄本又は抄本など一定の書類を添付した当該贈与税の申告書を受贈者の住所地の所轄税務署長に提出しなければなりません。

(4) 贈与税額の計算

贈与財産の価額の合計額から相続時精算課税に係る基礎控除110万円（その年中において2人以上の特定贈与者がいる場合は110万円をそれぞれの財産額であん分した額）を控除した額より、2,500万円までの特別控除額（既に特別控除を使用していた場合には、2,500万円から使用した額を控除した残額が特別控除になります。）を控除した後の金額に、一律20%の税率を乗

じて算出します。

(5) 相続税額の計算

贈与者が亡くなった時の相続税の計算上、相続財産の価額に相続時精算課税制度を適用した贈与財産の価額から相続時精算課税に係る基礎控除（令和6年1月1日以降の贈与から適用があります。）後の残額を加算して相続税額を計算し、相続時精算課税制度に係る贈与税額を控除します。その際、控除しきれない贈与税相当額については還付を受けることができます。

3. 直系尊属から住宅取得資金の贈与を受けた場合

令和6年1月1日から令和8年12月31日までの間に、直系尊属（父母、祖父母など）から受ける住宅取得等のための金銭の贈与については、受贈者（贈与を受けた年の1月1日において18歳以上）の贈与を受けた年の合計所得金額が2,000万円以下（新築等をする住宅用の家屋の床面積が40平方メートル以上50平方メートル未満の場合に、1,000万円以下）で贈与を受けた年の翌年3月15日までに住宅取得等資金の全額を宛てて住宅用の家屋の新築等をした場合には、次の表の非課税限度額までの金額について、贈与税が非課税となります。

・非課税限度額

非課税限度額	省エネ等住宅	1,000万円
	上記以外の住宅	500万円

この軽減措置については、贈与税の申告書の提出期限内に贈与税の申告書及び一定の添付書類を提出する必要があります。

この特例は、その年の1月1日において18歳以上の直系卑属への贈与に係る贈与税について適用されます。

適用対象となる住宅取得資金の範囲は、居住用家屋と同時に取得する敷地の取得、住宅の新築に先行してその敷地の用に供される土地等の取得及び居住用家屋の増改築を含みます。この特例については、贈与税の申告期限までに建物が屋根を有しているなど一定の要件があります。

なお、相続時精算課税における贈与者の年齢要件の特例（贈与者が60歳未満の場合でも住宅取得資金の贈与の特例を受けた場合は相続時精算課税の適用が可能）は、令和8年12月31日まで適用することができます。

■申告と納税

贈与のあった年の翌年2月1日から3月15日までに贈与を受けた人の住所地の所轄税務署に申告して、納税します。

なお、申告・納税の際はe-Tax・キャッシュレス納付をご利用ください。

※申告期限・納期限が、土曜日、日曜日、祝日等の場合は、その翌日が期限となります。

消費税（国税）・地方消費税（県税）

消費税は、消費一般に広く公平に課税する間接税です。

ほぼ全ての国内における商品の販売、サービスの提供等を課税対象とし、取引の各段階ごとに標準税率10%（うち2.2%は地方消費税）、軽減税率8%（うち1.76%は地方消費税）の税率で課税されます。

消費税は、事業者に負担を求めるものではありません。税金分は事業者が販売する商品やサービスの価格に含まれて、次々と転嫁され、最終的に商品を消費し又はサービスの提供を受ける消費者が負担することになります。

生産、流通の各段階で二重、三重に税が課されることのないよう、課税売上に係る消費税額から課税仕入に係る消費税額を控除し、税が累積しない仕組みとなっています。

不動産については、家屋の譲渡、仲介手数料、建築工事費等は課税の対象とされ、土地の譲渡と貸付け、居住用家屋の貸付けについては、原則として非課税とされていますが、次のような場合には課税されます。

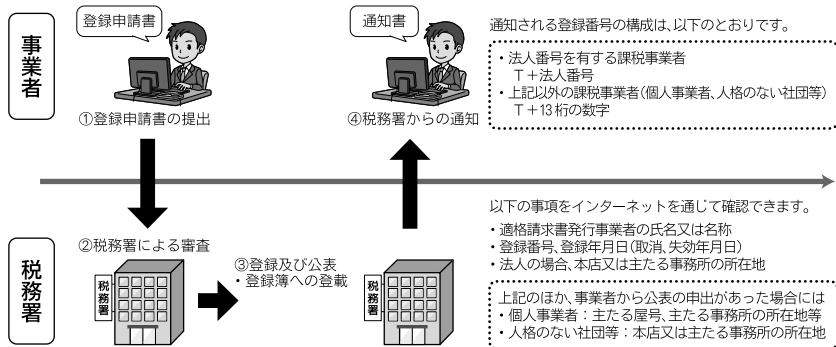
1. 駐車場として地面の整備やフェンス・区画等の設置を行っているものを貸す場合の地代（駐車場使用料：土地の貸付けでなく、施設の貸付けとなるため）
2. 貸付期間が1月に満たない一時使用の土地又は居住用家屋の貸付け
3. 事業用建物の賃貸借契約の締結や更新に伴う保証金、権利金、敷金又は更新料などのうち、返還しないもの

■インボイス制度の概要

消費税率は上記のとおり標準税率10%と軽減税率8%に分かれていますが、これらの複数税率に対応した仕入税額控除の方式として、令和5年10月1日から「適格請求書等保存方式」（インボイス制度）が開始されています。

適格請求書発行事業者となるためには、税務署長に「適格請求書発行事業者の登録申請書」（以下「登録申請書」といいます）を提出し、登録を受ける必要があります。

■申請から登録までの流れ



■免税事業者の登録手続

免税事業者が適格請求書発行事業者としての登録を受けるためには、「消費税課税事業者選択届出書」を提出し、課税事業者となる必要がありますが、令和5年10月1日から令和11年9月30日までの日を含む課税期間中に登録を受ける場合は、登録を受けた日から課税事業者となる経過措置が設けられています。

経過措置の適用を受けて適格請求書発行事業者となった場合、登録を受けた日から2年を経過する日の属する課税期間の末日までは、免税事業者になることはできません。(登録を受けた日が令和5年10月1日の属する課税期間である場合を除きます。)

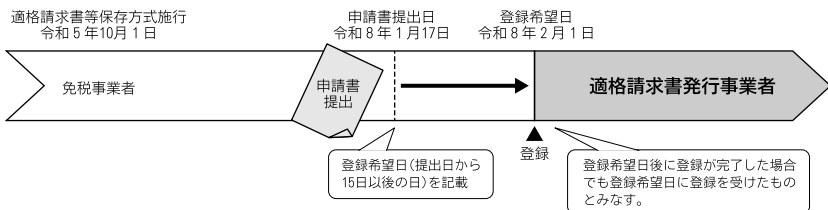
基準期間の課税売上高が1,000万円以下の事業者は、原則として消費税の納税義務が免除されますが、適格請求書発行事業者は、基準期間の課税売上高が1,000万円以下であっても、消費税の納税義務は免除されません。

登録を受けるかどうかは、事業者の任意です。

1. 登録日が令和5年10月1日から令和11年9月30日までの日の属する課税期間の場合(経過措置の適用を受ける場合)

経過措置の適用により、適格請求書発行事業者の登録を受けようとする免税事業者は、その登録申請書に、提出日から15日以後の登録を受ける日として事業者が希望する日(以下「登録希望日」といいます)を記載します。登録希望日に記載した場合、その登録希望日後に登録がされたときは、当該登録希望日に登録を受けたものとみなされます。

【例①】 令和8年2月1日を登録希望日として登録申請手続を行う場合



2. 登録日が上記の課税期間以降の場合（上記経過措置の適用を受けない場合）

「消費税課税事業者選択届出書」を提出し、課税事業者を選択するとともに、課税事業者となる課税期間の初日から起算して15日前の日までに登録申請書を提出します。

【例②】 個人事業者や12月決算の法人が、課税事業者となる課税期間の初日である

令和12年1月1日から登録を受ける場合

⇒ 消費税課税事業者選択届出書を提出するとともに、登録申請書を令和11年12月17日*までに提出する。

※ 課税事業者となる課税期間の初日(令和12年1月1日)から起算して15日前の日

■中小事業者等に対する特例措置

1. 免税事業者

その課税期間の基準期間における課税売上高が1,000万円以下の事業者は、「免税事業者」といい、納税の義務が免除されます（納税の義務がある事業者は「課税事業者」といいます）。

ただし、基準期間がない法人のうち、事業年度開始の日における資本金の額又は出資の金額が1,000万円以上の新設法人の設立当初2年間については、納税義務を免除しないこととされています。

また、基準期間における課税売上高が1,000万円以下であっても、その課税期間の前年の1月1日（法人の場合は前事業年度開始の日）から6か月間（特定期間）の課税売上高が1,000万円を超えた場合は、課税事業者となります。

なお、特定期間の課税売上高に代えて、給与等支払額の合計額により判定することもできます。

※ その課税期間の基準期間における課税売上高が1,000万円以下であっても、適格請求書発行事業者の登録を受けている場合には、納税義務は免除されません。

このほか、免税事業者が「消費税課税事業者選択届出書」を事前に所轄税務署に提出することによって課税事業者となることがありますが、その後、少なくとも2年間は免税事業者となることはできません。また、「消費税課税事業者選択届出書」を提出した事業者は、課税事業者となった日から2年を経過する日までの間に開始した各課税期間中に調整対象固定資産の課税仕入れを行い、かつ、その仕入れた日の属する課税期間の確定申告を一般課税で行う場合には、調整対象固定資産の課税仕入れを行った日の属する課税期間の初日から原則として3年間は、免税事業者となることはできず、2年間は「消費税簡易課税制度選択届出書」の提出をすることもできません。

2. 簡易課税制度

課税事業者が、「消費税簡易課税制度選択届出書」を事前に所轄税務署長に提出し、その選択した課税期間の基準期間における課税売上高が5,000万円以下の事業者のみ適用できます。

なお、簡易課税制度を選択した場合は、2年間継続する必要があります。

$$\boxed{\text{課税売上げに係る消費税額(売上税額)}} - \left(\boxed{\text{売上税額}} \times \boxed{\text{みなし仕入れ率}} \right) = \boxed{\text{消費税額}}$$

$$\boxed{\text{売上税額}} = \left(\boxed{\text{標準税率の対象となる課税売上高}} \times \boxed{7.8\%} \right) + \left(\boxed{\text{軽減税率の対象となる課税売上高}} \times \boxed{6.24\%} \right)$$

$$\boxed{\text{消費税額}} + \left(\boxed{\text{消費税額}} \times \boxed{\text{地方消費税率 } 22/78} \right) = \boxed{\text{納付税額}}$$

みなし仕入れ率

第1種事業（卸売業）	90%
第2種事業（小売業）	80%
第3種事業（製造業等）	70%
第4種事業（その他）	60%
第5種事業（サービス業等）	50%
第6種事業（不動産業）	40%

※ 2種類以上の事業を営んでいる場合は、原則として、課税売上高を事業の種類ごとに区分し、事業種類ごとの課税売上高に係る消費税額にそれぞれのみなし仕入れ率を掛けて計算します。

■申告期限と納税

1. 個人の事業者は、1月1日から12月31日までの分を翌年の3月31日までに税務署に申告して納めます。
2. 法人は、事業年度終了の日の翌日から2か月以内に税務署に申告して納めます。

住宅借入金等特別控除

住宅ローン等を利用して居住用の住宅の新築、新築住宅や既存（中古）住宅の購入又は増改築等をしてその住宅に入居した場合で、一定の要件に当てはまるときは、その入居した年分に应じて計算された控除額を所得税の額から控除することができます。

また、認定住宅や買取再販住宅等を取得した場合で、一定の要件に当てはまるときは、特例計算した控除額を所得税の額から控除することができます。

なお、住宅の取得等の対価の額又は費用の額に関し補助金等の交付を受ける場合には、その住宅の取得等の対価の額又は費用の額から補助金等の額を控除します。

■控除の要件と控除額

1. 控除の要件（それぞれ次の要件の全てを満たすこと。）

(1) 新築住宅を取得した場合

- ① 住宅取得の日から6か月以内に入居し、引き続き居住していること。
- ② 床面積が50㎡以上で、1/2以上が自己の居住の用に供されていること。
- ③ 民間の金融機関や独立行政法人住宅金融支援機構などの住宅ローン等（返済期間が10年以上の割賦返済）を利用していること。
- ④ 2以上の住宅を所有している場合は、主として居住の用に供すると認められる住宅であること。
- ⑤ 住宅の取得（その敷地を含みます）は、その取得時および取得後も引き続き生計を一にする親族や特別な関係のある者からの取得でないこと。
- ⑥ 贈与による住宅の取得でないこと。

（注1）床面積が40㎡以上50㎡未満で、令和6年12月31日以前に建築確認を受けたものも含まれます。ただし、控除期間のうち、その年分の所得税に係る合計所得金額が1,000万円を超える年は適用できません。

（注2）令和6年・令和7年・令和8年に新築住宅を取得した場合、令和6年1月以降に建築確認を受けた新築住宅について、原則として住宅借入金等特別控除を受けるには認定住宅等に該当する必要があります。

（注3）「認定住宅等」とは、認定長期優良住宅、認定低炭素住宅、ZEH水準省エネ住宅及び省エネ基準適合住宅をいいます。

- (2) 買取再販住宅を取得し、令和4年1月1日から令和12年12月31日の間に居住の用に供した場合、次の要件を満たす必要があります。

- ① (1)の要件にあてはまること。
② 宅地建物取引業者により特定の増改築等が行われた建築後使用されたことのある居住用家屋を購入した場合で、次の全ての要件にあてはまること。

イ 取得時点で新築の日から10年以上経過していること。

ロ 特定増改築等に係る工事費用の総額が、売買価格（税込）の20%（その金額が300万円を超える場合には300万円）以上であり、次の i 又は ii のいずれかの要件を満たしていること。

i 特定増改築1～6号工事の費用計が100万円を超えていること。

ii 特定増改築4～7号工事のいずれかの費用がそれぞれ50万円を超えていること。

ハ 宅地建物取引業者が既存住宅を取得し、上記ロの要件を満たす特定増改築等に係る工事を行った後の既存住宅について、宅地建物取引業者の取得の日から2年以内に取得していること。

二 建築後使用されたことのある住宅で次のいずれかに該当すること。

i 昭和57年1月1日以後に新築されたものであること。

ii 昭和56年12月31日以前に建築されたものは、次の(イ)(ロ)のいずれかに該当すること

(イ) 取得の日2年以内に、地震に対する安全上必要な構造方法に関する技術的規準に適合するものであると証明されたもの（耐震住宅）であること。

(ロ) 上記 i および ii (イ) に該当しない一定の住宅（要耐震改修住宅）のうち、その取得の日までに耐震改修を行うことについて申請をし、かつ、居住の用に供した日までにその耐震改修により家屋が耐震基準に適合することにつき証明がされたものであること。

なお、買取再販認定住宅等として住宅借入金等特別控除を受けするためには、上記 i または ii (イ) に該当することが必要です。

上記② ii (ロ) のみに該当する場合は、買取再販住宅として住宅借入金等特別控除の対象となります。

(3) 既存（中古）住宅を取得した場合

- ① (1)の要件に当てはまること（令和6年・令和7年・令和8年に既存（中古）住宅を取得した場合は、認定住宅等に該当しなくとも適用できます。）。

※既存住宅を取得後に増改築工事等を行った場合に、新型コロナウイルス感染症の影響により、住宅取得の日から6か月以内に入居できなかった場合についても、一定の要件を満たせば適用できます。

- ② 建築後使用されたことのある住宅であり、(2)二に当てはまること。

(4) 認定住宅等を取得した場合

- ① (1)から(3)の要件に当てはまること。
② 認定住宅等であると証明されたものであること。

(5) 増改築等をした場合

- ① 自己の所有している住宅で、自己の居住の用に供するものについて行う増改築等であること。
② 増改築後の床面積が50㎡以上で、1/2以上が自己の居住の用に供されていること。
③ 増改築等の日から6か月以内に入居し、引き続き居住していること。
④ 増改築等の工事であることにつき一定の証明がされたものであること。
⑤ 増改築等の工事費用が100万円を超え、自己の居住用部分の工事費用が工事費用総額の1/2以上であること。
⑥ (1)の③に掲げる住宅ローン等を利用していること。

2. 控除額の計算

- (1) 各居住年の控除期間、住宅借入金等の年末残高の限度額及び控除率は次のとおりです。

居 住 年	控除期間	年末残高限度額		控除率
平成26年4月～ 令和元年9月	10年間	4,000万円（特定取得）（注1）		1.0%
		2,000万円（特定取得以外）		
令和元年10月～ 令和4年12月	10年間 又は 13年間 （注3）	1年目～ 10年目	4,000万円（特定取得・特別特定取得）（注2）	
		2,000万円（上記以外）		
	11年目～ 13年目	4,000万円（特別特定取得）		
令和5年1月～ 令和5年12月	13年間 又は 10年間 （注4）	3,000万円 2,000万円（既存住宅の取得・増改築等）		0.7%
※令和6年1月～ 令和12年12月	10年間	2,000万円		

※居住年が令和6年1月～令和12年12月である場合の一般の新築住宅の適用要件

区 分	適用要件
下記以外の一般の新築住宅 （床面積が50㎡以上）	次のいずれかに該当すること イ 令和5年12月31日までに建築確認を受けているものであること。 ロ 令和6年6月30日までに建築されたものであること。
特例居住用家屋に該当するもの （床面積が40㎡以上50㎡未満）	令和5年12月31日までに建築確認を受けているものであること。

(2) 認定住宅等の場合

居 住 年	控除期間	年末残高限度額		控除率
平成26年 4 月～ 令和元年 9 月	10年間	5,000万円（特定取得）（注1）		1.0%
		3,000万円（特定取得以外）		
令和元年10月～ 令和 4 年12月	10年間 又は 13年間 （注 3）	1 年目～ 10 年目	5,000万円（特定取得・特別特定取得）（注2） 3,000万円（上記以外）	
		11 年目～ 13 年目	5,000万円（特別特定取得）	
				①と②のいずれか少ない金額 ① 1 % ②建物購入価格（税抜）× 2 % ÷ 3
令和 5 年 1 月～ 令和 5 年12月	13年間 （注 4）	認定長期優良住宅・低炭素住宅…5,000万円 ZEH水準省エネ住宅 ……4,500万円 省エネ基準適合住宅 ……4,000万円		0.7%
令和 6 年 1 月～ 令和 7 年12月		認定長期優良住宅・低炭素住宅 …4,500万円（注 5） ZEH水準省エネ住宅 ……3,500万円（注 5） 省エネ基準適合住宅 ……3,000万円（注 5）		
令和 8 年 1 月～ 令和12年12月	13年間	認定長期優良住宅・低炭素住宅 …4,500万円（注 6） ZEH水準省エネ住宅 ……3,500万円（注 6）		
令和 8 年 1 月～ 令和 9 年12月		省エネ基準適合住宅 ……2,000万円（注 6）		

（注 1） 特定取得とは、住宅の取得等の対価の額又は費用の額に含まれる消費税額等が 8 % の税率により課されるべき消費税額等である場合における住宅の取得等をいう。

（注 2） 特別特定取得とは、住宅の取得等の対価の額又は費用の額に含まれる消費税額等が 10 % の税率により課されるべき消費税額等である場合における住宅の取得等をいう。

（注 3） 新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえ、一定の要件を満たせば適用できます。詳しくは税務署へお問い合わせください。

（注 4） 既存住宅（買取再販住宅を除く）の取得・増改築等の場合は 10 年間でです。

（注 5） 子育て世帯・若者夫婦世帯が令和 7 年に入居する場合の年末残高限度額は、認定長期優良住宅・低炭素住宅：5,000万円、ZEH水準省エネ住宅：4,500万円、省エネ基準適合住宅：4,000万円になります。

（注 6） 子育て世帯・若者夫婦世帯が令和 8 年から令和12年に入居する場合の年末残高限度額は、認定長期優良住宅・低炭素住宅：5,000万円、ZEH水準省エネ住宅：4,500万円、省エネ基準適合住宅：3,000万円になります。

3. 控除が受けられない場合

次のいずれかに該当する場合はこの控除は受けられません。

- ① 合計所得金額が3,000万円（令和 4 年以降に入居した場合は原則2,000万円）を超える年分。
- ② 住宅を自己の居住の用に供しなくなった年以後の各年分。

- ③ 入居した年及びその年の前2年以内の所得税について、居住用財産の特別控除、居住用財産の買換え及び交換等の特例等を適用している場合など。
- ④ 入居した年の後3年以内の所得税について、居住した住宅以外を譲渡し、③の特例を受けている場合など。

■控除を受けるための手続

この控除を受けるためには、納税地の所轄税務署に所得税の確定申告書を提出する必要があります。ただし、給与所得者は、1年目に確定申告をすると、2年目以降は年末調整で控除が受けられる仕組みになっています。

申告に当たっては、それぞれ計算明細書及び次に掲げる書類の添付が必要となります。

(1) 新築又は新築住宅の取得をした場合（最初の年分）

- ① 家屋の登記事項証明書
- ② 家屋の請負（売買）契約書の写し
- ③ 交付を受ける補助金等の額や住宅取得等資金の特例を受けた場合のその額を証する書類
- ④ 住宅取得資金に係る借入金の年末残高証明書
- ⑤ 土地の登記事項証明書（土地の購入がある場合）
- ⑥ 土地の売買契約書の写し（土地の購入がある場合）
- ⑦ 令和6年・令和7年・令和8年に取得し、認定住宅等に該当しない場合、次のいずれか
 - イ 令和5年12月31日以前に建築確認を受けたことを証する確認済証の写し又は検査済証の写し（床面積が40㎡以上50㎡未満の場合は必須）
 - ロ 令和6年6月30日以前に建築されたことを証する登記事項証明書

（注）①と⑤については、計算明細書への「不動産番号等」の記載または写しの添付でも可。

(2) 買取再販住宅を取得した場合

- ① 上記（1）の書類
- ② 建築士が発行した増改築等工事証明書等
- ③ 買取再販住宅または買取再販認定住宅等において、家屋に行う給排水管または雨水侵入防止部分の修繕または模様替えがある場合
住宅瑕疵担保責任保険法人が発行した「既存住宅売買瑕疵担保責任保険

契約に係る保険付保証明書」

- ④ 昭和56年12月31日以前に建築されたものである場合
 - イ 取得の日前2年以内に耐震基準に適合する場合

耐震基準適合証明書、建設住宅性能評価書写し、既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約に係る保険付保証明書のいずれか一つの書類
 - ロ 取得の日までに耐震改修を申請し、居住日までに耐震基準に適合する場合

イの種類および耐震改修計画の認定申請書、耐震基準適合証明申請書、建設住宅性能評価申請書、既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約の申込書のいずれか一つの写し
- ⑤ 長期優良住宅の認定を受けた者と住宅借入金等特別控除を受ける者が異なる場合

地位の承継に係る承認通知書写し

(3) 既存住宅を取得した場合（最初の年分）

- ① (1)の書類
- ② 昭和56年12月31日以前に建築されたものである場合は、(2)の④イまたはロの書類

(4) 認定住宅等を取得した場合

- ① 上記(1) (2)、(3)の書類
- ② 認定長期優良住宅の場合、次の書類
 - (イ) 長期優良住宅建築等計画の認定通知書の写し
 - (ロ) 住宅用家屋証明書又は認定長期優良住宅建築証明書
 - (ハ) 長期優良住宅の認定を受けた者と住宅借入金等特別控除を受ける者が異なる場合、地位の承継に係る承認通知書写し
- ③ 認定低炭素住宅の場合、次の書類
 - (イ) 低炭素建築物新築等計画認定通知書写し
 - (ロ) 住宅用家屋証明書又は認定低炭素住宅建築証明書
- ④ ZEH水準省エネ住宅・省エネ基準適合住宅の場合、次の書類

建設住宅性能評価書写し又は住宅省エネルギー性能証明書
- ⑤ 床面積が40㎡以上50㎡未満である場合は、令和6年12月31日以前に建築確認を受けたことを証する確認済証の写し又は検査済証の写し

(5) 増改築等をした場合（最初の年分）

- ① (1)の①から④の書類
- ② 建築確認済証の写し、検査済証の写し、又は増改築等工事証明書

※ 令和3年12月31日以前に居住した場合など、その他の要件や手続きなど詳しくは、国税庁のホームページ [www.nta.go.jp] をご覧いただくか、最寄りの税務署（61ページ）へお問い合わせください。

バリアフリー改修工事等に係る住宅特定改修特別税額控除

特定個人が、その者の所有する住宅で、自己の居住の用に供する住宅について、一定のバリアフリー改修工事（高齢者等居住改修工事等）を含む増改築等をしてその住宅に入居した場合で、一定の要件に当てはまるときは、住宅借入金等特別控除との選択により、一定の計算による控除額を所得税の額から控除することができます。

■控除の要件と控除額

1. 控除の要件

(1) 特定個人（次のいずれかに該当する居住者）

- ① 年齢が50歳以上の者。
- ② 介護保険法に規定する要介護認定又は要支援認定を受けている者。
- ③ 所得税法に規定する障害者に該当する者。
- ④ 上記②又は③のいずれかに該当する者又は65歳以上の親族と同居を常況としている者。

(2) 対象となるバリアフリー改修工事

- ① 高齢者等居住改修工事等
 - イ 廊下の拡幅 ロ 階段の勾配の緩和 ハ 浴室改良
 - ニ 便所改良 ホ 手すりの設置 ヘ 屋内の段差の解消
 - ト 引き戸への取替え工事 チ 床表面の滑り止め化
- ② ①の工事等と併せて行う一定の修繕・模様替えの工事

(3) バリアフリー改修工事の要件（次の要件の全てを満たすこと。）

- ① バリアフリー改修工事の標準的な費用が50万円（補助金等の差し引き後）を超え、自己の居住用部分の工事費用が工事費用総額の1/2以上であること。
- ② 増改築等工事証明書により証明されていること。
- ③ 改修工事の日から6か月以内に入居し、引き続き居住していること。
- ④ 改修工事後の床面積が50㎡以上で、1/2以上が自己の居住の用に供されていること。
- ⑤ 自己の所有している家屋で、自己の居住の用に供するものの改修工事であること。
- ⑥ 控除を受ける年の合計所得金額が3,000万円以下（令和6年以降に入居した場合は2,000万円以下）であること。
- ⑦ 前年以前3年以内に、同一の住宅について、バリアフリー改修工事等に係る住宅特定改修特別税額控除を受けていないこと（一定の場合を除く。）。

2. 控除額の計算

対象居住年、控除期間及び控除額の計算は次のとおりです。

居 住 年	控除期間	原則的な控除額の計算
平成31年1月1日～ 令和3年12月31日	5年間	令和3年12月31日までに居住された場合は、借入金がある方とない方で計算方法が異なります。詳しくは、国税庁のホームページ【 www.nta.go.jp 】をご覧ください。
令和4年1月1日～ 令和12年12月31日	1年間	バリアフリー改修工事の標準的な費用×10% ＝控除額（100円未満切り捨て） （控除限度額は年分等によって異なります。）

■控除を受けるための手続き等

この控除を受けるためには納税地の所轄税務署に所得税の確定申告書を提出する必要があります。

申告に当たっては、計算明細書及び次に掲げる書類の添付が必要となります。

- ① 家屋の登記事項証明書
- ② 増改築等工事証明書
- ③ 補助金等及び住宅介護住宅改修費等の額を明らかにする書類
- ④ 介護保険の被保険者証の写し（要介護認定等を受けている場合）

※ 令和3年12月31日以前に居住した場合、バリアフリー改修工事と併せて増改築等の一定の工事をした場合など、その他の要件や手続きなど詳しくは、国税庁のホームページ [www.nta.go.jp] をご覧いただくか、最寄りの税務署（61ページ）へお問い合わせください。

省エネ改修工事等に係る住宅特定改修特別税額控除

居住者が、その者の所有する住宅で、その者の居住の用に供する住宅について、一定の省エネ改修工事を含む増改築等をしてその住宅に入居した場合で、一定の要件に当てはまるときは、住宅借入金等特別控除との選択により、一定の計算による控除額を所得税の額から控除することができます。

■控除の要件と控除額

1. 控除の要件

(1) 対象となる増改築等

- イ 居室の窓の改修工事又はその工事と併せて行う天井等、壁もしくは床等の1つ以上に該当する改修工事で、改修した各部位の省エネ性能がいずれも平成28年基準相当以上となること。
- ロ イの改修工事に併せて行われる一定の太陽光発電装置、太陽熱利用冷暖熱装置等の設置工事。

(2) 増改築等の要件（それぞれ次の要件の全てを満たすこと。）

- ① 省エネ改修工事の標準的な費用が50万円（補助金等の差し引き後）を超え、自己の居住用部分の工事費用が工事費用総額の1/2以上であること。
- ② 増改築等工事証明書により証明されていること。
- ③ 改修工事の日から6か月以内に入居し、引き続き居住していること。
- ④ 改修工事後の床面積が50㎡以上で、1/2以上が自己の居住の用に供されていること。
- ⑤ 自己の所有している家屋で、自己の居住の用に供するものの改修工事

であること。

- ⑥ 控除を受ける年の所得金額が3,000万円以下（令和6年以降に入居した場合は2,000万円以下）であること。
- ⑦ 前年以前3年以内に、同一の住宅について、省エネ改修工事等に係る住宅特定改修特別税額控除を受けていないこと。

2. 控除額の計算

対象居住年、控除期間及び控除額の計算は次のとおりです。

居 住 年	控除期間	控除額の計算
平成31年1月～ 令和3年12月	5年間 又は 1年間	令和3年12月31日までに居住された場合は、借入金がある方とない方で計算方法が異なります。詳しくは、国税庁のホームページ【 www.nta.go.jp 】をご覧ください。最寄りの税務署（61ページ）へお問い合わせください。
令和4年1月1日～ 令和12年12月31日	1年間	省エネ改修工事の標準的な費用×10% ＝控除額（100円未満切り捨て） （控除限度額は年分等によって異なります。）

■控除を受けるための手続き等

この控除を受けるためには、納税地の所轄税務署に所得税の確定申告書を提出する必要があります。

申告に当たっては、計算明細書及び次に掲げる書類の添付が必要となります。

- ① 家屋の登記事項証明書
- ② 増改築等工事証明書
- ③ 補助金等の額を証する書類

※ 令和3年12月31日以前に居住した場合、省エネ改修工事と併せて増改築等の一定の工事をした場合など、その他の要件や手続きなど詳しくは、国税庁のホームページ【www.nta.go.jp】をご覧ください。最寄りの税務署（61ページ）へお問い合わせください。

既存住宅の耐震改修をした場合の住宅耐震改修特別控除

居住者が、平成31年1月1日から令和10年12月31日までの間に、昭和56年5月

31日以前に建築されたその者の居住の用に供する住宅について耐震改修をしてその者の居住の用に供した場合で、一定の要件に当てはまるときは、一定の計算による控除額を所得税の額から控除することができます。

■控除の要件と控除額

1. 控除の要件（それぞれ次の要件の全てを満たすこと。）

- ① 自己の居住の用に供する家屋の改修工事であること。
- ② 昭和56年 5月31日以前に建築された家屋であること。
- ③ 現行の耐震基準に適合させるための耐震改修であり、増改築工事証明書又は住宅耐震改修証明書により証明されていること。

2. 控除額の計算

対象工事完了年及び控除額の計算は次のとおりです。

工事完了年	控除額の計算
平成31年 1月 1日～ 令和12年12月31日	住宅耐震改修の標準的な費用×10％ ＝控除額（100円未満切り捨て） （控除限度額は年分等によって異なります。）

■控除を受けるための手続き等

この控除を受けるためには、納税地の所轄税務署に所得税の確定申告書を提出する必要があります。

申告に当たっては、計算明細書及び次に掲げる書類の添付が必要となります。

- ① 住宅耐震改修証明書又は増改築等工事証明書
- ② 家屋の登記事項証明書その他の書類でその家屋が昭和56年 5月31日以前に建築されたものであることを明らかにする書類
- ③ 補助金等の額を証する書類

なお、この制度は、住宅借入金等特別控除と重複して適用できる場合があります。

※ 住宅耐震改修工事と併せて増改築等の一定の工事をした場合、その他の要件や手続きなど詳しくは、国税庁のホームページ [www.nta.go.jp] をご覧いただくか、最寄りの税務署（61ページ）へお問い合わせください。

認定住宅新築等特別税額控除

居住者が、認定住宅（注）を新築又は取得してその住宅に入居した場合で、一定の要件に当てはまるときは、特別税額控除額をその入居した年分の所得税の額から控除することができます。

また、入居した年分に控除不足額等がある場合には、その翌年の所得税の額から控除することができます。

なお、住宅借入金等特別控除と重複して適用することはできません。

（注）対象となる認定住宅等とは

種類	居住開始時期
認定長期優良住宅	平成31年1月1日～ 令和12年12月31日
認定低炭素住宅	平成31年1月1日～ 令和12年12月31日
ZEH水準省エネ住宅	令和4年1月1日～ 令和10年12月31日

■控除の要件と控除額

1. 控除の要件（次の要件の全てを満たすこと。）

- ① 新築又は取得の日から6か月以内に入居していること。
- ② 住宅の床面積が50㎡以上であること。
- ③ 床面積の1/2以上が専ら自己の居住の用に供されていること。
- ④ 認定住宅等であると証明されたものであること。
- ⑤ 控除を受ける年の所得金額が3,000万円以下（令和6年以降に入居した場合は2,000万円以下）であること。
- ⑥ 入居した年及びその年の前2年以内の所得税について、居住用財産の譲渡所得特別控除、居住用財産の買換え及び交換等の特例等を適用していないこと。
- ⑦ 入居した年の翌年以後3年以内に居住した住宅以外の一定の資産を譲渡し、②の譲渡所得の課税の特例を受けていないこと。

2. 控除額の計算

対象居住年、控除期間及び控除額の計算は次のとおりです。

居 住 年	控除期間	控除額の計算
平成31年1月1日～ 令和12年12月31日	1年間 (控除しきれない金額 を翌年のみ 繰越可)	認定住宅等の構造及び設備に係る標準的な費用 ×10%＝控除額（100円未満切り捨て）

■控除を受けるための手続き等

この控除を受けるためには、納税地の所轄税務署に所得税の確定申告書を提出する必要があります。

申告に当たっては、計算明細書及び次に掲げる書類の添付が必要となります。

- ① 家屋の登記事項証明書等（構造ごとの床面積を明らかにする書類）
- ② 家屋の請負（売買）契約書の写し
- ③ その他（住宅の種別によって異なります）。

※ 上記③の詳細、要件や手続きなど詳しくは、国税庁のホームページ [www.nta.go.jp] をご覧いただくか、最寄りの税務署（61ページ）へお問い合わせください。

住宅の多世帯同居改修工事等に係る住宅特定改修特別税額控除

自己の有する居住用の家屋について、多世帯同居改修工事等を含む増改築等を行い、その者の居住の用に供した場合で、一定の要件に当てはまるときは、住宅借入金等特別控除との選択により、一定の計算による控除額を所得税の額から控除することができます。

■控除の要件と控除額

1. 控除の要件

(1) 対象となる増改築等工事

ア キッチン イ 浴室 ウ トイレ エ 玄関

(2) 増改築等の要件（次の要件の全てを満たすこと。）

- ① 上記アからエまでのいずれかを増設すること。
- ② 改修後、上記アからエまでのうち、いずれか 2 つ以上が複数となること。
- ③ 多世帯同居改修工事の標準的な費用が50万円（補助金等の差し引き後）を超え、自己の居住用部分の工事費用が工事費用総額の1/2以上であること。
- ④ 増改築等工事証明書により証明されていること。
- ⑤ 改修工事の日から 6 か月以内に入居し、引き続き居住していること。
- ⑥ 改修工事後の床面積が50㎡以上で、1/2以上が自己の居住の用に供されていること。
- ⑦ 自己の所有している家屋で、自己の居住の用に供するものの改修工事であること。
- ⑧ 控除を受ける年の合計所得金額が3,000万円以下（令和 6 年以降に入居した場合は2,000万円以下）であること。
- ⑨ 前年以前 3 年以内に、同一の住宅について、多世帯同居改修工事等に係る住宅特定改修特別税額控除を受けていないこと。

2. 控除額の計算

対象居住年、控除期間及び控除額の計算は次のとおりです。

居 住 年	控除期間	控除額の計算
平成31年 1 月 1 日～ 令和 3 年12月31日	5 年間 又は 1 年間	令和 3 年12月31日までに入居された場合は、借入金がある方とない方で計算方法が異なります。詳しくは、国税庁のホームページ【 www.nta.go.jp 】をご覧ください。最寄りの税務署（61ページ）へお問い合わせください。
令和 4 年 1 月 1 日～ 令和12年12月31日	1 年間	多世帯同居改修工事の標準的な費用×10% ＝控除額（100円未満切り捨て） （控除限度額は年分等によって異なります。）

■控除を受けるための手続き

この控除を受けるためには、納税地の所轄税務署の確定申告書を提出する必要があります。

申告に当たっては、計算明細書及び次に掲げる書類の添付が必要となります。

- ① 家屋の登記事項証明書
- ② 増改築等工事証明書（多世帯同居改修工事等の証明書）
- ③ 補助金等の額を証する書類

※ 多世帯同居改修工事と併せて増改築等の一定の工事をした場合、その他の要件や手続きなど詳しくは、国税庁のホームページ [www.nta.go.jp] をご覧いただくか、最寄りの税務署（61ページ）へお問い合わせください。

住宅の耐久性向上改修工事に係る住宅特定改修特別税額控除

自己の有する家屋に一定の耐久性向上改修工事を行い、当該家屋を平成31年1月1日から令和12年12月31日までに自己の居住の用に供した場合で、一定の要件に当てはまるときは、一定の計算による控除額を所得税の額から控除することができます。ただし、住宅耐震改修や一般省エネ改修工事と併せて行った場合に適用となります。

不 動 産 の 登 記 に

不動産を取得しても、それを登記しなければ第三者に対抗できないことはいふまでもありません。不動産を登記する場合に登録免許税が課税されます。

登録免許税（国税）

■ 登 記

登記にはいろいろな種類があり、申請には専門的知識が必要であるため、司法書士などに依頼することが一般的であるようです。

なお、登記手続きが完了した旨の連絡があったときは、すぐ登記事項証明書を取り、登記内容に誤りがないか確認することが大切です。

区 分	必要とされる登記
家屋を新築したとき	表題登記、所有権保存登記
家屋を増築したとき	表題変更登記
家屋を取り壊して建て直したとき	滅失登記、表題登記、所有権保存登記
不動産を購入したり、相続したとき	所有権移転登記
抵当権を設定するとき	抵当権設定登記

■ 主な税率（不動産の価額に係る課税標準）

土地の所有権の移転登記

内 容	課税標準	税 率
売 買	不動産の価額	本則 1,000分の20
		軽減 1,000分の15
相続、法人の合併または共有物の分割	不動産の価額	1,000分の4
その他（贈与・交換・収用・競売等）	不動産の価額	1,000分の20

建物の登記

項 目	内 容	課税標準	税 率
所有権の保存の登記		不動産の価額	本則 1,000分の4
			軽減 次の住宅用家屋の軽減税率表のとおり
所有権の移転の登記	売買または競売	不動産の価額	本則 1,000分の20
			軽減 次の住宅用家屋の軽減税率表のとおり
	相続、法人の合併または共有物の分割	不動産の価額	1,000分の4
	その他（贈与・交換・収用等）	不動産の価額	1,000分の20

住宅用家屋の軽減税率（適用期限は令和9年3月31日）

内 容	課税標準	税 率	
個人が、住宅用家屋を新築または建築後使用されたことのない住宅用家屋の取得をし、自己の居住の用に供した場合	保存登記	1,000分の1.5	
個人が、住宅用家屋の取得（売買および競落に限りません。）をし、自己の居住の用に供した場合	移転登記	1,000分の3	
個人が、認定長期優良住宅で住宅用家屋に該当するもの（以下、「特定認定長期優良住宅」といいます。）を新築または建築後使用されたことのない特定認定長期優良住宅の取得をし、自己の居住の用に供した場合	保存登記	1,000分の1	
	移転登記	マンション	1,000分の1
		戸建て住宅	1,000分の2
個人が、低炭素建築物で住宅用家屋に該当するもの（以下、「認定炭素住宅」といいます。）を新築または建築後使用されたことのない認定炭素住宅の取得をし、自己の居住の用に供した場合	保存登記 または 移転登記	1,000分の1	
個人が、宅地建物取引業者により一定の増改築等が行われた一定の住宅用家屋を取得し、自己の居住の用に供した場合	移転登記	1,000分の1	

※ この軽減措置については、登記申請の際に、その住宅の所在する市町村等の証明書を添付する必要があります。なお、登記した後で証明書を提出しても軽減税率の適用を受けられませんので注意してください。

■不動産の価額

課税標準となる不動産の価額は、通常の場合、固定資産税評価額が用いられます。

また、新築住宅のように固定資産税評価額のないものは、登記官が認定した価額となります。

■納 税

現金で納付をし、その領収証書を登記等の申請書に貼り付けて提出します。なお、税額が3万円以下の場合には、印紙納付をすることができます。

また、オンライン申請の場合にはキャッシュレスで納付することができます。

※ 詳しくは、法務局へお問い合わせください。

不 動 産 の 所 有 に

不動産の所有に対しては、一般的には固定資産税が課税されますが、都市計画税が課税されることもあります。

固定資産税（市町村税）

土地、家屋、償却資産の1月1日（賦課期日といいます。）現在の所有者に課税されます。

課税は、1月1日現在の状況によりますので、年の途中で所有権が移転したような場合でも、その年度分の固定資産税は1月1日現在の所有者が納めます。

所有者とは、土地については登記簿又は土地補充課税台帳、家屋については登記簿又は家屋補充課税台帳、償却資産については償却資産課税台帳に所有者として登録されている者をいいます。

■税額の計算方法

$$\boxed{\text{課税標準(資産の価格)}} \times \boxed{\frac{1.4}{100} \text{ (税率)}} = \boxed{\text{税 額}}$$

1. 資産の価格

市町村の固定資産課税台帳に登録されている登録価格（評価額といいます。）によります。この価格は、国で定めた固定資産評価基準によって決定し、固定資産課税台帳に登録されます。

資産のうち土地及び家屋の価格は、通常、3年ごとに評価替えをします。この評価替えの年を基準年度といいます。この決定された価格は、原則として、3年間据え置かれます。

令和6年度が基準年度であり、令和7年度、8年度は据え置き年度となります。

ただし、土地については、据え置き年度において地価に関する諸指標から下落傾向がみられる場合には、市町村長の判断により簡易な方法で価格に修正を加えることができる特別措置が講じられています。

また、新築や評価替えの後に増改築をした家屋、地目の変更、分・合筆などのあった土地については、その翌年から新しい価格を決定します。

2. 免 税 点

資産の価格が次の金額に満たない場合には、課税されません。

	令和8年度	令和9年度以後の年度分
土地	30万円	30万円（据え置き）
家屋	20万円	30万円
償却資産	150万円	180万円

■課税標準の特例

1. 家屋の場合

原則どおり、固定資産課税台帳に登録されている価格が課税標準となります。

2. 土地の場合

土地については、税負担の増加を緩和するなどの目的で、次のような税負担の調整措置がとられています。

- (1) 住宅用地（住宅の敷地で住宅の床面積の10倍までの土地）に係る課税標準の特例

小規模住宅用地（住宅用地のうち200㎡以下の部分）……………6分の1

一般住宅用地（小規模住宅用地以外の住宅用地）……………3分の1

- (2) 令和6年度から令和8年度までの税負担の調整措置

負担水準^(注1)に応じて、次の措置を講じた課税標準額とすることにより、負担水準の均衡化を図ることにしています。

イ 商業地等の宅地（住宅用地以外の宅地）

① 負担水準が70%を超える土地……「価格×70%」に引き下げ

② 負担水準が60%以上70%以下の土地……課税標準額の据え置き

③ 負担水準が60%未満の土地……「前年度課税標準額＋価格×5%」に引き上げ

ただし、上記③により計算した額が、価格の60%を上回る場合は、価格の60%、価格の20%を下回る場合は、価格の20%が課税標準額となります。

ロ 住宅用地

① 負担水準が100%未満の土地……「前年度課税標準額＋本来の課税標準額^(注2)×5%」に引き上げ

ただし、上記①により計算した額が、本来の課税標準額を上回る場合は、本来の課税標準額が、本来の課税標準額の20%を下回る場合は、本来の課税標準額の20%が課税標準額となります。

(注1)

$$\text{負担水準 (\%)} = \frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{新評価額 (×住宅用地特例率 (1/6又は1/3))}} \times 100$$

(注2) 住宅用地における本来の課税標準額とは、住宅用地の価格に上記(1)による課税標準の特例である6分の1又は3分の1を乗じた額となります。
※宅地以外の土地についても同様の税負担の調整措置が講じられています
が、評価方法によって取扱いが異なります。

3. 土地の課税標準額の算出方法

(1) 宅地等

区 分		負担水準の求め方	課 税 標 準 額
宅 地 等	住 宅 用 地	小規模 （住宅一戸 当たり200㎡ までの部分）	負担水準が ・100%超→次の式により計算 今年度の価格×1/6又は1/3 ・100%未満→次の式により計算 前年度課税標準額÷今年度の価格 ×1/6又は1/3×5%＝（A） ただし、 （A）が価格×1/6又は1/3を上回る場合 → 価格×1/6又は1/3 （A）が価格×1/6又は1/3×20%を下回る場合 → 価格×1/6又は1/3×20%
		一般 （200㎡を超 える部分）	前年度課税標準額 評価額×1/3
	商業地等の宅地	前年度課税標準額 評 価 額	負担水準が ・70%超→今年度の価格の70%に引き下げ ・60%以上70%以下のもの→据置 前年度課税標準額 ・60%未満→次の式により計算 前年度課税標準額÷今年度の価格×5%＝（A） ただし、 （A）が価格×60%を上回る場合 → 価格×60% （A）が価格×20%を下回る場合 → 価格×20%
そ の 他	前年度課税標準額 評 価 額	前年度課税標準額÷今年度の価格×5%＝（A） ただし、 （A）が価格を上回る場合 → 価格 （A）が価格×20%を下回る場合 → 価格×20%	

(2) 農 地

負担水準の求め方	課税標準額	負 担 調 整 率
前年度課税標準額 $\frac{\text{評価額}}{\text{前年度課税標準額}}$	前年度課税標準額× 負担調整率 (但し、当該年度の 価格を限度とする)	負担水準が 90%以上 →1.025 80%以上90%未満 →1.05 70%以上80%未満 →1.075 70%未満 →1.1

■区分所有に係る分割課税

共有物件に対する固定資産税は、共有者が連帯して納税の義務を負うこととされていますが、マンションなどの区分所有家屋及びその敷地とされている共有土地の場合は、分割課税の扱いとなります。

1. 区分所有家屋の分割課税

区分所有に係る家屋の場合は、全体の税額を一定の基準によって各区分所有者ごとにあん分した額を各区分所有者に負担していただきます。

2. 区分所有家屋の敷地とされている土地の分割課税

区分所有に係る家屋の敷地とされている共有の土地で、次の2つの条件に該当する場合は、全体の税額を各区分所有者ごとの土地の持分割合等であん分した額を各区分所有者に負担していただきます。

- (1) 区分所有家屋の所有者全員で共有されている土地であること。
- (2) 区分所有者ごとに、土地の持分割合が区分所有家屋の専有部分の床面積割合と一致すること。

ただし、上記(2)の条件が満たされない場合でも、(1)に該当するときは、区分所有者全員の合意によって税額のアん分方法を定めた「あん分申出書」を市町村長に提出し、この申出の内容が適当と認められれば、分割課税の扱いが受けられます。

■新築住宅の軽減

令和13年3月31日までに新築された住宅で、次の要件に該当するものは、新たに課税される年度から3年度分（3階建以上の中高層耐火住宅では5年度分）に限り、120㎡までの居住部分に相当する税額の2分の1が軽減されます。

1. 床面積の要件

(a)一戸建て住宅の床面積	50㎡（一戸建以外の貸家住宅にあっては40㎡）以上280㎡以下 ※令和8年4月1日以降の新築から40㎡以上240㎡以下（一戸建以外の貸家住宅は、40㎡以上280㎡以下）
(b)住宅に店舗などが含まれている併用住宅	居住部分の床面積が全体の1/2以上であり、居住部分が(a)の床面積であること。
(c)アパートなどの共同住宅	独立的に区画された居住部分ごとの面積に、廊下や階段などの共同使用部分の面積をあん分して加えた床面積が(a)の床面積であること。
(d)マンションなどの区分所有の住宅	専有部分のうち居住部分が、その専有部分の1/2以上であること。 専有部分のうち居住部分の面積に、廊下や階段などの共同使用部分の面積をあん分して加えた床面積が(a)の床面積であること。

2. 立地要件

	現行制度	令和8年4月1日以降の新築
床面積要件	50㎡以上280㎡以下 ^{※1}	40㎡以上240㎡以下 ^{※2}

※1 戸建以外の貸家住宅の場合は40㎡以上280㎡以下。

※2 特別区内の特定都市再生緊急整備地域については、原則50㎡以上240㎡以下。

現行制度	令和11年4月1日以降の新築
都市再生特別措置法に基づく勧告に従わないものとして公表の対象となった一定の住宅は適用対象外	・災害レッドゾーン^{※1}における新築は原則として適用対象外 ※所有者、配偶者又は2親等以内の親族の居住する住宅の建替は適用対象。 ・市街化調整区域内の災害イエローゾーン^{※2}における新築（建替を除く）は原則として適用対象外 ※都市計画法上開発許可が不要な一定の住宅については、建替以外の場合も適用対象。

※1 一定の災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域及び浸水被害防止区域

※2 一定の土砂災害警戒区域及び浸水想定区域

■認定長期優良住宅に対する減額措置

令和13年3月31日までの間に新築された認定長期優良住宅については、新築後5年度分（3階建以上の中高層耐火住宅では7年度分）に限り、当該住宅に係る税額の2分の1が減額されます。

「認定長期優良住宅」とは

長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づき耐久性、耐震性、省エネ等の住宅の性能や建築後の維持保全に関する認定基準を満たすもので、県知事（ただし徳島市の場合は市長）の認定を受けた住宅

■耐震改修を行った住宅に対する減額措置

令和13年3月31日までの間に、一定の基準に適合させるよう耐震改修工事（1戸当たりの工事費が50万円を超えるものに限る。）を施し、その事実が証明された住宅については、翌年度分に限り、当該住宅に係る税額の2分の1が減額されます。

減額を受けようとする住宅の納税義務者は、耐震改修工事後3か月以内に、地方公共団体、建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関又は住宅瑕疵担保責任保険法人等が発行した証明書を添付して、市町村に申告する必要があります。

※ 通行障害既存耐震不適格建築物に該当する住宅については、翌年度分から2年度分減額されます。

「通行障害既存耐震不適格建築物」とは
地震によって倒壊した場合に道路通行を妨げ、多数の者の円滑な避難を困難とする建築物で、都道府県耐震改修促進計画又は市町村耐震改修促進計画に記載された道路の区画にその敷地が接するもののうち、耐震基準を満たしていない建築物

■耐震改修を行った認定長期優良住宅に対する減額措置

令和13年3月31日までの間に、認定長期優良住宅の認定を受けて一定の基準に適合させるよう耐震改修工事（1戸当たりの工事費が50万円を超えるものに限る。）を施し、その事実が証明された住宅については、翌年度分に限り当該住宅に係る税額の3分の2が減額されます。

減額を受けようとする住宅の納税義務者は、耐震改修工事後3か月以内に、地方公共団体、建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関又は住宅瑕疵担保責任保険法人等が発行した証明書を添付して、市町村に申告する必要があります。

※ 通行障害既存耐震不適格建築物に該当する住宅については、翌年度分から2年度分減額され、翌年度分については税額の3分の2が、翌々年度分については税額の2分の1が減額されます。

■耐震改修を行った大規模建築物等に対する減額措置

令和11年3月31日までの間に、一定の基準に適合させるよう耐震改修工事を施し、その事実が証明された大規模建築物等については、2年度分に限り、当該大規模建築物等に係る税額の2分の1が減額（1年度分あたりの減額は改修費用の2.5%まで。）されます。

市町村への申告については、上記「耐震改修を行った住宅に対する減額措置」と同様です。

「大規模建築物等」とは

- ①不特定多数の者が利用する大規模な建築物等（病院、旅館等）
- ②地方公共団体が耐震改修促進計画で指定した避難路に敷地が接する建築物
- ③都道府県が耐震改修促進計画で指定した防災拠点となる建築物が該当します。

■バリアフリー改修工事を行った住宅に対する減額措置

令和13年3月31日までの間に、一定のバリアフリー改修工事（工事に要した費用が、自治体からの補助金等を除いて50万円を超えるもので、改修後の住宅の床面積が40㎡以上240㎡以下であるものに限る。）を行った住宅については、翌年度分に限り、当該住宅に係る税額の3分の1が減額されます。

減額措置を受けるためには、バリアフリー改修を行った住宅に、65歳以上の者、要介護認定若しくは要支援認定を受けている者又は障がい者等が居住していることが必要です。

減額措置の適用を受けようとする納税者は、改修工事終了後3か月以内に、必要な書類を添付して、市町村に申告する必要があります。

■省エネ改修工事を行った住宅に対する減額措置

令和13年3月31日までの間に、一定の省エネ改修工事（工事に要した費用が、自治体からの補助金等を除いて60万円を超えるもので、改修後の住宅の床面積が40㎡以上240㎡以下であるものに限る。）を行った住宅については、翌年度分に限り、当該住宅に係る税額の3分の1が減額されます。

減額措置の適用を受けようとする納税者は、改修工事終了後3か月以内に、必要な書類を添付して、市町村に申告する必要があります。

■省エネ改修工事を行った認定長期優良住宅に対する減額措置

令和13年3月31日までの間に、認定長期優良住宅の認定を受けて一定の省エネ改修工事（工事に要した費用が、自治体からの補助金等を除いて、60万円を超えるもので、改修後の住宅の床面積が40㎡以上240㎡以下であるものに限る。）を行った住宅については、翌年度分に限り、当該住宅に係る税額の3分の2が減額されます。

減額措置の適用を受けようとする納税者は、改修工事後3か月以内に、必要な書類を添付して、市町村に申告する必要があります。

■固定資産の価格に係る不服審査について

固定資産税の価格に係る審査申出については、固定資産課税台帳に価格等を登録した旨の公示の日から納税通知書の交付を受けた日後3か月までの間、固定資産評価審査委員会に対して審査の申出を行うことができます。

■申 告

住宅用地の取得、面積の変更、住宅用地の用途変更等が生じた場合には、市町村の条例で定められたところにより、住宅用地の申告が必要です。

■納 税

1. 納税の時期…市町村の条例で定められていますが、通常は、4月、7月、12月、2月に納期が定められています。
2. 納税の方法…市町村から送られてくる納税通知書により、定められた期限までに納めます。

都市計画税（市町村税）

都市計画事業又は土地区画整理事業に要する費用に充てるため、原則として、都市計画区域のうち、市街化区域内に所在する土地・家屋について、1月1日現在の所有者に課税されます。

本県では、現在、徳島市において課税されています。

■税額の計算方法

課税標準	×	税 率	=	税 額
------	---	-----	---	-----

1. 課税標準となる価格

家屋については、固定資産税の課税標準となるべき価格が課税標準となります。

土地については、税負担の増加を緩和するなどの目的で、次のような税負担の調整措置がとられています。

(1) 住宅用地に係る課税標準の特例

小規模住宅用地（住宅用地のうち200㎡以下の部分）の価格 …… 3分の1
一般住宅用地（小規模住宅用地以外の住宅用地）の価格 …… 3分の2

(2) 負担水準に応じた、なだらかな税負担の調整措置が講じられています。

また、固定資産税同様の税負担の引下げ措置及び据置き措置が講じられています。

2. 税 率

徳島市 $\frac{0.275}{100}$

■納 税

市町村から送られてくる固定資産税の納税通知書により、固定資産税とあわせて納めます。

不 動 産 の 譲 渡

個人が土地や建物等の不動産をはじめ、機械装置等の資産を売ったときの利益を譲渡所得といいます。

なお、資産を売ったときだけでなく次のような場合も譲渡所得が発生することに注意してください。

1. 資産を交換した場合
2. 資産が公売や競売された場合
3. 資産が公共事業により買収された場合
4. 借地権や地役権などを設定して権利金等を受け取った場合
5. 法人設立のときに資産を現物出資した場合
6. 資産を贈与したり遺贈した場合（法人に対するもの）
7. 資産を著しく低い価格で売った場合（法人に対するもの）

所得税及び復興特別所得税（国税）・住民税（地方税）

譲渡所得には、所得税及び復興特別所得税と住民税（県民税及び市町村民税）が課税されます。

※平成25年から令和19年までは、復興特別所得税（基準所得税額の2.1%）が課税されます。

所得税及び復興特別所得税や住民税は、いろいろな所得を総合して税額を計算する総合課税が原則ですが、土地や建物の譲渡所得に対しては、他の所得と分離して計算する制度（分離課税といいます。）が規定されています。

不動産の譲渡所得は次のように長期譲渡所得と短期譲渡所得に分けられます。

長期譲渡所得	譲渡した年の1月1日において、所有期間が5年を超える土地や建物を譲渡した場合の譲渡所得です。
短期譲渡所得	譲渡した年の1月1日において、所有期間が5年以内の土地や建物を譲渡した場合の譲渡所得です。

■譲渡所得の計算

$$\boxed{\text{譲渡価額}} - \left(\boxed{\text{取得費}} + \boxed{\text{譲渡費用}} \right) - \boxed{\text{特別控除額}} = \boxed{\text{課税長期(短期)譲渡所得}}$$

1. 譲渡価額（収入金額）

土地や建物などの資産を売却した代金等をいいます。

2. 取得費

- ①資産の購入代金、②取得時の仲介手数料、③取得時の登記費用、④設備費、⑤改良費（通常の修繕費は含みません。）などの合計額です。

また、取得費が不明の場合又は実際の取得費の金額が譲渡価額（収入金額）の5%相当額に満たない場合は、その5%相当額を取得費の金額として計算することができます。

3. 譲渡費用

- ①売却時の仲介手数料、②測量費など譲渡のために直接要した費用のほか、③貸家の売却に際して借家人に支払った立退料、④土地の売却に際して建物を取り壊した場合の取り壊し費用などの金額です。

なお、修繕費や固定資産税のような資産の維持、管理に要した費用は含まれません。

4. 特別控除額

土地や建物などを売却したときの譲渡所得の計算上、特例として特別控除が受けられる場合があります。譲渡の種類とその特別控除額は次のとおりです。

- (1) 居住用財産（自己又は被相続人）を譲渡した場合 ……………3,000万円
- (2) 収用交換などにより資産を譲渡した場合 ……………5,000万円
- (3) 特定土地区画整理事業等のために土地等を譲渡した場合 ……………2,000万円
- (4) 特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合 ……………1,500万円
- (5) 農地保有の合理化等のために農地等を譲渡した場合 ……………800万円

なお、控除が受けられる最高限度額は、年間の譲渡所得全体を通じて5,000万円です。

■税額の計算方法

1. 長期譲渡所得の場合

$$\boxed{\text{課税長期譲渡所得}} \times 15\% \left(\begin{array}{ll} \text{県 民 税} & 2\% \\ \text{市町村民税} & 3\% \end{array} \right) = \boxed{\text{税 額}}$$

【計算例】

先祖伝来の農地を、令和8年に総額5,000万円で売却しました。

なお、この土地を売却する際に、仲介手数料、測量費など、売却するために直接要した費用が400万円かかりました。

この場合の譲渡所得に係る税額は次のようになります。

(1) 長期譲渡所得の計算

$$\text{① 取得費} = 5,000\text{万円} \times 5\% = 250\text{万円}$$

(譲渡価額)

※ 取得費が不明の場合又は、実際の取得費の金額が譲渡価額（収入金額）の5%相当額に満たない場合は、その5%相当額を取得費の金額として計算することができます。

$$\text{② } 5,000\text{万円} - (250\text{万円} + 400\text{万円}) = 4,350\text{万円}$$

(譲渡価額) (取得費) (譲渡費用) (長期譲渡所得)

※ この計算例では長期譲渡所得金額＝課税長期譲渡所得金額として、以下の税額計算を行います。

(2) 税額の計算

$$\text{① 所 得 税}$$
$$4,350\text{万円} \times 15\% = 652.5\text{万円}$$

(課税長期譲渡所得) (税率) (税額)

※ 平成25年から令和19年までは、所得税とあわせて復興特別所得税（基準所得税額の2.1%）が課税されます。

$$\text{② 県 民 税} \quad 4,350\text{万円} \times 2\% = 87\text{万円}$$

$$\text{③ 市町村民税} \quad 4,350\text{万円} \times 3\% = 130.5\text{万円}$$

2. 短期譲渡所得の場合

$$\boxed{\text{課税短期譲渡所得}} \times 30\% \left(\begin{array}{l} \text{県民税 } 3.6\% \\ \text{市町村民税 } 5.4\% \end{array} \right) = \boxed{\text{税額}}$$

【計算例】

令和4年に3,000万円で購入した宅地を令和8年に総額5,000万円で売却しました。

なお、売却する際に、仲介手数料など、売却するために直接要した費用が200万円かかりました。

この場合の譲渡所得に係る税額は次のようになります。

(1) 短期譲渡所得の計算

$$\textcircled{1} \quad 5,000\text{万円} - (3,000\text{万円} + 200\text{万円}) = 1,800\text{万円}$$

(譲渡価額) (取得費) (譲渡費用) (短期譲渡所得)

(2) 税額の計算

① 所得税

$$1,800\text{万円} \times 30\% = 540\text{万円}$$

(課税短期譲渡所得) (税率) (税額)

※ 平成25年から令和19年までは、所得税とあわせて復興特別所得税（基準所得税額の2.1%）が課税されます。

$$\textcircled{2} \quad \text{県民税} \quad 1,800\text{万円} \times 3.6\% = 64.8\text{万円}$$

$$\textcircled{3} \quad \text{市町村民税} \quad 1,800\text{万円} \times 5.4\% = 97.2\text{万円}$$

■申告と納税

譲渡をした翌年の2月16日から3月15日までに住所地の所轄税務署に、所得税等の申告として他の所得と併せて申告し納税します。

なお、特別控除や居住用財産の買換えの特例等の適用を受けることによって納税額がなくなる場合でも、申告をしなければこれらの適用を受けられません。

おって、申告・納税の際はe-Tax・キャッシュレス納付をご利用ください。

■住宅ローン控除

所得税の住宅ローン控除を受けている人で、所得税から控除しきれなかった額がある方は、次の額を翌年度の住民税から控除することができます。(29～36ページ参照)

(控除額)

次のいずれか小さい額

- ①所得税の住宅ローン控除可能額のうち所得税において控除しきれなかった額
 - ②所得税の課税総所得金額等の額に前年分の所得税に係る基礎控除の額から48万円を控除して得た額を加算し、5%を乗じて得た額（上限97,500円）
- ※ 令和元年10月1日以降に入居した方は、契約又は入居の時期により、控除期間が異なります。
- ※ 詳しくは、お住まいの市町村の税務窓口へお問い合わせください。

■所得控除 (注1)

控除項目	住 民 税 (令和9年度分)	所 得 税 (令和8年分)
雑 損 控 除	①か②のうち多い額 ①(損失の金額－保険金等により補てんされた額)－総所得金額等×10% ②災害関連支出の金額－5万円	①か②のうち多い額 ①(損失の金額－保険金等により補てんされた額)－総所得金額等×10% ②災害関連支出の金額－5万円
医 療 費 控 除	(8年中に支払った医療費－保険金等で補てんされた額)－(10万円または総所得金額等の5%のいずれか少ない額) ＝控除額(最高200万円)	(8年中に支払った医療費－保険金等で補てんされた額)－(10万円または総所得金額等の5%のいずれか少ない額) ＝控除額(最高200万円)
医療費控除の特例 (スイッチOTC薬控除) H29.1.1から創設	(8年中に支払った一定のスイッチOTC医薬品の購入額－保険金等で補てんされた額)－1万2千円＝控除額(最高8万8千円) ※医療費控除との選択適用	(8年中に支払った一定のスイッチOTC医薬品の購入額－保険金等で補てんされた額)－1万2千円＝控除額(最高8万8千円) ※医療費控除との選択適用
社会保険料控除	8年中に支払った額	8年中に支払った額
小規模企業共済等掛金控除	8年中に支払った額	8年中に支払った額
生命保険料控除 【合計適用限度額】 所得税：120,000円 住民税：70,000円	①一般生命保険料(H24.1.1以後契約分)……………最高28,000円 (H23.12.31以前契約分)……………最高35,000円 ②介護医療保険料(H24.1.1以後契約分)……………最高28,000円 ③個人年金保険料(H24.1.1以後契約分)……………最高28,000円 (H23.12.31以前契約分)……………最高35,000円	①一般生命保険料(H24.1.1以後契約分)……………最高40,000円 (H23.12.31以前契約分)……………最高50,000円 ②介護医療保険料(H24.1.1以後契約分)……………最高40,000円 ③個人年金保険料(H24.1.1以後契約分)……………最高40,000円 (H23.12.31以前契約分)……………最高50,000円
地震保険料控除 (経過措置の長期 損害保険料控除)	……………最高25,000円 ……………最高10,000円 ただし、地震保険料控除と合わせて最高25,000円	……………最高50,000円 ……………最高15,000円 ただし、地震保険料控除と合わせて最高50,000円
寄 附 金 控 除		(「特定寄附金の額」(注2)と 「所得金額の合計額の40%」の) いづれか少ない方の額)－2,000円
障 害 者 控 除	本人・配偶者・扶養親族(1人につき)…26万円 (特別障がい者の場合 ……30万円) (配偶者が扶養親族が同居特別障がい者の場合 ……53万円)	……………27万円 (……40万円) (……75万円)
寡 婦 控 除	合計所得金額が500万円以下の場合のみ ……………26万円	……………27万円
ひとり親控除	合計所得金額が500万円以下の場合のみ ……………30万円	……………35万円
勤 労 学 生 控 除	本人が勤労学生 ……26万円	……………27万円
配 偶 者 控 除	納税者本人の所得により異なります。 一般の配偶者 ……最高33万円 70歳以上の配偶者 ……最高38万円	……………最高38万円 ……………最高48万円
配偶者特別控除	配偶者及び納税者本人の所得により異なります。 ……最高33万円	……………最高38万円
扶 養 控 除	一般の扶養親族(15歳以下は対象外) ……33万円 19歳以上23歳未満の扶養親族 ……45万円 70歳以上の扶養親族 ……38万円 70歳以上の同居老親等 ……45万円	……………38万円 ……………63万円 ……………48万円 ……………58万円
特定親族特別控除	合計所得金額が58万円超、123万円以下の親族 ……………最高45万円	……………最高63万円
基 礎 控 除	……………最高43万円	……………最高95万円

(注1) 令和8年4月現在の控除額となっています。今後税制改正により変更となる場合があります。

(注2) 特定寄附金には、政党等寄附金特別控除、認定NPO法人等寄附金特別控除又は公益社団法人等寄附金特別控除の適用を受けることを選択した寄附金は含まれません。

詳しくは国税庁のホームページ「www.nta.go.jp」をご覧ください。

お問い合わせ先等

■県 税

不動産取得税その他県税については、次の県税局各支所・出張所へお尋ねください。

所 属	所 在 地	管 轄 区 域	電 話
県 税 局	(徳島支所)徳島市新蔵町1丁目	徳島市／鳴門市／小松島市／勝浦郡／名東郡／名西郡／板野郡	(088)626-8851
	※鳴門総合サービスセンター (県税局関係) 鳴門市撫養町立岩	(納税証明書の交付、軽油引取税の免税申請の受付、障がい者に対する自動車税の減免申請の受付に限ります。)	(088)684-4421
	(吉野川支所)吉野川市川島町宮島	吉野川市／阿波市	(0883)26-3921
	(阿南支所)阿南市富岡町あ王谷	阿南市／那賀郡／海部郡	(0884)24-4121
	(美波出張所)海部郡美波町奥河内	※美波出張所については納税、納税証明、申告等の受付に関するお問い合わせに限ります。	(0884)74-7420
	(美馬支所)美馬市脇町大字猪尻	美馬市／三好市／美馬郡／三好郡	(0883)53-2021
	(三好出張所)三好市池田町マチ	※三好出張所については納税証明、申告等の受付、納税相談に関するお問い合わせに限ります。	(0883)76-0371
	(自動車税支所) 徳島市応神町応神産業団地	県下全域(自動車税のみ)	(088)641-2323

県税は、管轄区域に関わらず、県税局各支所・出張所で納められます。ただし、県税局(自動車税支所)は、自動車税に限ります。その他、納付できる場所については、納税通知書等に記載されていますのでご確認ください。

■市町村税

それぞれの市役所又は町村役場にご相談ください。

■国 税

次の税務署にご相談ください。なお、国税に関する「一般的な税務相談」の電話は「電話相談センターの税務相談官」が対応しますので、下表に掲げる各税務署の電話番号におかけいただき、自動音声の後、「1」を選択してください。

また、税務署に個別のご相談などご用のある場合は、「2」を選択してください。

・税務署等の一覧表

名 称	所 在 地	管 轄 区 域	電 話
徳 島 税 務 署	徳島市幸町3丁目	徳島市／小松島市／勝浦郡／名東郡／名西郡	(088)622-4131
鳴 門 税 務 署	鳴門市撫養町南浜	鳴門市／板野郡	(088)685-4101
阿 南 税 務 署	阿南市富岡町滝の下	阿南市／那賀郡／海部郡	(0884)22-0414
川 島 税 務 署	吉野川市川島町宮島	吉野川市／阿波市	(0883)25-2211
脇 町 税 務 署	美馬市脇町大字猪尻	美馬市／美馬郡	(0883)52-1206
池 田 税 務 署	三好市池田町シンマチ	三好市／三好郡	(0883)72-2155
タックスアンサー			国税庁ホームページ www.nta.go.jp

社会保障・税番号（マイナンバー）制度

「行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（番号利用法）」の施行に伴い、税（国税、県税、市町村税）に関する特定の申告書等に個人番号又は法人番号の記載が必要になりました。

■個人番号について

- 個人番号は、12桁の番号で、住民票を有する国民全員に1人1つ指定され、市町村から「通知カード」により通知されています。また、住民票を有する中長期在留者や特別永住者等の外国籍の方にも同様に指定・通知されています。
- ※ 「通知カード」は令和2年5月25日に廃止され、個人番号の通知は個人番号通知書を送付する方法により行われています。
- 番号利用法では、個人番号の漏えいや悪用のリスクから特定個人情報（個人番号をその内容に含む個人情報）を守るため、特定個人情報の取扱いについて厳しい保護措置を定めています。

■法人番号について

- 法人番号は、13桁の番号で、設立登記法人等に1法人1つ指定され、国税庁から書面により通知されています。なお、法人の支店や事業所には指定されません。
- 法人番号は個人番号とは異なり、原則として公表され、どなたでも自由にご利用いただくことができます。

■申告書等の提出時の本人確認について

個人番号を記載した申告書等を提出する際は、本人確認書類の提示又は本人確認書類の写しを申告書等に添付していただく必要があります。

1. 本人が窓口で申告等をする場合（次のいずれかの書類）
 - 個人番号カード
 - 運転免許証等の身分証明書
2. 代理人が窓口で申告等をする場合（次のすべての書類）
 - 委任状
 - 代理人の本人確認のための書類（個人番号カード、運転免許証、パスポート等）

※詳しくは、61ページに記載の窓口へお問い合わせください。

印紙税額一覧表（抄）

令和8年5月22日現在

文書の種類(物件名)	印紙税額（1通又は1冊につき）	主な非課税文書
1 不動産、鉱業権、試掘権、無体財産権、船舶若しくは航空機又は営業の譲渡に関する契約書 (注) 1 試掘権とは、二酸化炭素の貯留事業に関する法律（令和6年法律第38号）第2条第8項（定義）に規定する試掘権をいいます。 2 無体財産権とは、特許権、実用新案権、商標権、意匠権、回路配置利用権、育成者権、商号及び著作権をいいます。 (例) 不動産売買契約書、不動産交換契約書、不動産売買証書など 2 地上権又は土地の賃借権の設定又は譲渡に関する契約書 (例) 土地賃貸借契約書、土地賃料変更契約書など 3 消費貸借に関する契約書 (例) 金銭借用証書、金銭消費貸借契約書など 4 運送に関する契約書 (注) 運送に関する契約書には、備前契約書を含み、乗車券、乗船券、航空券及び送り状は含まれません。 (例) 運送契約書、貨物運送引受書など	記載された契約金額が 10万円以下のもの 200円 10万円を超え 50万円以下のもの 400円 50万円を超え 100万円以下のもの 1千円 100万円を超え 500万円以下のもの 2千円 500万円を超え 1千万円以下のもの 1万円 1千万円を超え 5千万円以下のもの 2万円 5千万円を超え 1億円以下 6万円 1億円を超え 5億円以下 10万円 5億円を超え 10億円以下 20万円 10億円を超え 50億円以下 40万円 50億円を超えるもの 60万円 契約金額の記載のないもの 200円	記載された契約金額が 1万円未満（※） のもの ※ 第1号文書と第3号から第17号文書とに該当する文書で第1号文書に所属が決定されるものは、記載された契約金額が1万円未満であっても非課税文書となりません。
上記の1に該当する「不動産の譲渡に関する契約書」のうち、平成26年4月1日から令和9年3月31日までの間に作成されるものは、記載された契約金額に応じ、右欄のとおり印紙税額が軽減されています。 (注) 契約金額の記載のないものの印紙税額は、本則とおり200円となります。	記載された契約金額が 50万円以下のもの 200円 50万円を超え 100万円以下のもの 500円 100万円を超え 500万円以下のもの 1千円 500万円を超え 1千万円以下のもの 5千円 1千万円を超え 5千万円以下のもの 1万円 5千万円を超え 1億円以下 3万円 1億円を超え 5億円以下 6万円 5億円を超え 10億円以下 16万円 10億円を超え 50億円以下 32万円 50億円を超えるもの 48万円	
請負に関する契約書 (注) 請負には、職業野球の選手、映画(演劇)の俳優(監督・演出家・プロデューサー)、プロボクサー、プロレスラー、音楽家、舞踏家、テレビ番組放送の演技者(演出家、プロデューサー)が、その者としての役務の提供を約することを内容とする契約を含みます。 (例) 工事請負契約書、工事注文請書、物品加工注文請書、広告契約書、映画俳優専属契約書、請負金額変更契約書など	記載された契約金額が 100万円以下のもの 200円 100万円を超え 200万円以下のもの 400円 200万円を超え 300万円以下のもの 1千円 300万円を超え 500万円以下のもの 2千円 500万円を超え 1千万円以下のもの 1万円 1千万円を超え 5千万円以下のもの 2万円 5千万円を超え 1億円以下 6万円 1億円を超え 5億円以下 10万円 5億円を超え 10億円以下 20万円 10億円を超え 50億円以下 40万円 50億円を超えるもの 60万円 契約金額の記載のないもの 200円	記載された契約金額が 1万円未満（※） のもの ※ 第2号文書と第3号から第17号文書とに該当する文書で第2号文書に所属が決定されるものは、記載された契約金額が1万円未満であっても非課税文書となりません。
上記の「請負に関する契約書」のうち、建設業法第2条第1項に規定する建設工事の請負に係る契約に基づき作成されるもので、平成26年4月1日から令和9年3月31日までの間に作成されるものは、記載された契約金額に応じ、右欄のとおり印紙税額が軽減されています。 (注) 契約金額の記載のないものの印紙税額は、本則とおり200円となります。	記載された契約金額が 200万円以下のもの 200円 200万円を超え 300万円以下のもの 500円 300万円を超え 500万円以下のもの 1千円 500万円を超え 1千万円以下のもの 5千円 1千万円を超え 5千万円以下のもの 1万円 5千万円を超え 1億円以下 3万円 1億円を超え 5億円以下 6万円 5億円を超え 10億円以下 16万円 10億円を超え 50億円以下 32万円 50億円を超えるもの 48万円	
約束手形、為替手形 (注) 1 手形金額の記載のない手形は非課税となりますが、金額を補充したときは、その補充をした人がその手形を作成したものとみなされ、納税義務者となります。 2 振出人の署名のない白地手形(手形金額の記載のないものは除きます。)で、引受人やその他の手形当事者の署名のあるものは、引受人やその他の手形当事者がその手形を作成したことになります。	記載された手形金額が 10万円以下のもの 200円 100万円を超え 200万円以下のもの 400円 200万円を超え 300万円以下のもの 600円 300万円を超え 500万円以下のもの 1千円 500万円を超え 1千万円以下のもの 2千円 1千万円を超え 5千万円以下のもの 4千円 5千万円を超え 1億円以下 6万円 1億円を超え 5千万円以下 1万円 5千万円を超え 1億円以下 2万円 1億円を超え 2億円以下 4万円 2億円を超え 3億円以下 6万円 3億円を超え 5億円以下 10万円 5億円を超え 10億円以下 15万円 10億円を超えるもの 20万円	1 記載された手形金額が10万円未満のもの 2 手形金額の記載のないもの 3 手形の複本又は謄本
①一覧払のもの、②金融機関相互間のもの、③外国通貨で金額を表示したもの、④非居住者用表示のもの、⑤円建銀行引受手形	200円	
株券、出資証券若しくは社債券又は投資信託、貸付信託、特定目的信託若しくは受益証券発行信託の受益証券 (注) 1 出資証券には、投資証券を含みます。 2 社債券には、特別の法律により法人の発行する債権及び相互会社の社債券を含みます。	記載された券面金額が 500万円以下のもの 200円 500万円を超え 1千万円以下のもの 1千円 1千万円を超え 5千万円以下 2万円 5千万円を超え 1億円以下 1万円 1億円を超えるもの 2万円 (注) 株券、投資証券については、1株（1口）当たりの払込金額に株数（口数）を掛けた金額を券面金額とします。	1 日本銀行その他特定の法人の作成する出資証券 2 譲渡が禁止されている特定の受益証券 3 一定の要件を満たしている額面株式の株券の無効手続に伴い新たに作成する株券

MEMO

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

MEMO

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

いつでも、
どこからでも

県税の納税は

簡単に

キャッシュレスで。



スマートフォン決済アプリ

アプリ起動

「請求書(支)払い」
を選択

バーコードまたは
QRコード読み取り

支払い

完了!



利用可能な主なアプリ

※令和8年5月1日時点

au PAY d払い AEON Pay PayPay 楽天ペイ モバイルレジ

※ 使い方など詳しくは各スマートフォン決済サイトでご確認ください。

その他使えるアプリの
詳細についてはこちら



クレジットカード・インターネットバンキング

地方税お支払
サイトへアクセス

「お支払サイトで
お支払い」を選択

eL-QR読み取り

支払い方法を選択

完了!



地方税お支払サイト



納付できる税金

自動車税、不動産取得税、個人事業税などQRコードが付されている納付書の全税目

eL番号

QRコード
(eL-QR)

※ クレジットカードを利用する場合は手数料がかかります。

※ 詳しくは地方税お支払サイトをご確認ください。

※ QRコードは(株)デンソーウェーブの登録商標です。



口座振替

窓口で申し込み



自動振替



完了!



納付できる税金	自動車税、個人事業税
取扱金融機関	阿波銀行、徳島大正銀行、四国銀行、伊予銀行、百十四銀行、愛媛銀行、香川銀行、高知銀行、徳島信用金庫、阿南信用金庫、四国労働金庫、徳島県信用農業協同組合連合会、その他県が指定した農業協同組合(ゆうちょ銀行を除く)
窓 口	金融機関または県税局



eLTAX

利用届出
(利用者IDの取得)



eLTAX対応
ソフトウェアを取得



申告・納付等



完了!



納付できる税金	法人県民税、法人事業税、特別法人事業税(地方法人特別税)、県民税(利子割、配当割、株式等譲渡所得割)、県たばこ税、ゴルフ場利用税、軽油引取税
---------	--

※ 納税方法は、ダイレクト納付(手数料不要)、インターネットバンキング、ATM、クレジットカードからお選びいただけます。

※ 詳しくは地方税ポータルシステムでご確認ください。

キャッシュレス、 はじめませんか。



納付方法
について
詳しくは



徳島県ホームページ「納税の方法について」



eLTAXの利用率が急上昇中です!



県税の電子納税 をしてみよう!

1. PCから ^エ*e*^ラ*L*^ッ*T*^ラ*T*^ス にアクセスしましょう



※ eLTAXで納付できる県税は、法人県民税、法人事業税、特別法人事業税(地方法人特別税)、県民税(利子割・配当割・株式等譲渡所得割)、県たばこ税、ゴルフ場利用税、軽油引取税です。

2. 地方税共通納税システムを利用しましょう

金融機関窓口等への お出かけ不要!

オフィスや自宅のPCで
申告から納税まで
ワンストップで手続きできます。



全国の都道府県や市町村へ 一括納付が可能!

複数の自治体を選択可能です。



ダイレクト納付が可能!

事前に登録した
金融機関の口座を指定して
直接納付できます。
納付先の自治体の
指定金融機関でない
金融機関からでも納付できます。

(国税と地方税のダイレクト納付の利用には、
それぞれ利用手続が必要です。)



▼ eLTAX全般についてのお問い合わせ

詳しい操作方法についてはこちら
eLTAXホームページ「動画コーナー」



手数料は
無料です!



eLTAXヘルプデスク ▶ 0570-081459 (左記でつながらない場合 ▶ 03-6745-0720)

徳島県の
新キャッチフレーズが
決まりました。

キャッチフレーズのコンセプト

● ロゴマーク

- ・無限大マークを2つ重ねた「ダブルインフィニティ」
- ・徳島の多様な「アイデンティティ」を表現

● メインフレーズ

- ・新時代に向けた「徳島の可能性」「挑戦する姿勢」
- ・「阿波おどり」のようなパワーで飛躍

● サブフレーズ

- ・阿波藍の産地・青色LED発祥の地
- ・本県が目指す「未来に引き継げるサステナブルな徳島」



新時代へ 躍り出そう

Sustainable ^{AI} 藍 Land
TOKUSHIMA

徳島県公式「LINE」友だち登録募集中！

徳島県公式「LINE」は、日常生活に密着した県政情報や
イベントのお知らせなどをプッシュ型で随時配信し、
災害時は安全の確保に直結する緊急・防災情報を配信しています。

徳島県公式

LINE

友だち登録はお済みですか？

＼ 防災情報を配信しています ／

徳島県 ライン 検索



SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



徳島県企画総務部税務課

〒770-8570 徳島市万代町 1 丁目 1
TEL (088) 621-2075 ~ 2079