

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

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

・ 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H27.3.31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～平成27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。

土 地	土地の取得 ……………	10万円
家 屋	建築（新・増・改築）による取得 …………… 1戸につき	23万円
	売買・交換・贈与などによる取得 …………… 1戸につき	12万円

■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，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，

$$\boxed{\text{代わりに取得した不動産の価格}} - \boxed{\text{収用され，若しくは譲渡した不動産の価格又は移転補償金の対象家屋の価格}}$$

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，代わりの不動産を取得していたときの税額は，

$$\boxed{\text{代わりに取得した不動産の価格}} \times \text{税率} - \boxed{\text{収用され，若しくは譲渡した不動産の価格又は移転補償金の対象家屋の価格}} \times \text{税率}$$

となります。

（注）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戸あたりの床面積^(注)が50㎡～240㎡であれば（賃貸共同住宅の場合は40㎡～240㎡）住宅の価格から一定額が控除されます。

(注) 1戸あたりの床面積には、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）	「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（平成21年6月4日から平成28年3月31日までの間に取得した場合に限ります。）	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 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1)の住宅の場合、新築後25年以内であること。
- ③ 昭和57年1月1日以後に新築された住宅であること。
- ④ 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2)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が終了したものに限りします。

(注1) 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2) 証明を行うことができる者（市町村長、建築士等）や証明書の様式などくわしくは、県税局等（57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から④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。

（注）くわしくは、県税局等（57ページ）までお問い合わせください。

・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

※ これに該当する住宅の敷地を取得した場合、次の「住宅用土地を取得した場合の軽減措置」の適用はありません。

■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

- (1) 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せん。）
 - 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。
 - (2) 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。（土地付中古住宅の取得を含みます。）
 - 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。
- （注1） ここでいう「特例適用住宅」及び「耐震基準適合既存住宅」とは、住宅を取得した場合の軽減措置（4ページ参照）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。

2. 減額される額

減額される額は、次の(1)又は(2)のいずれかの多い方の額となります。

(1) 45,000円

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

■申告と納税

1. 申告

不動産を取得した日から60日以内に、不動産の所在地の県税局等又は市町村に「**不動産の取得に係る申告書**」（県HPよりダウンロードできます。）を提出しなければなりません。

なお、既に説明した**各種軽減措置を受ける場合**には、次のような申告が必要です。

(1) 住宅を取得した場合の軽減措置（4 ページ参照）に係る申告

A. 特例適用住宅

軽減措置を受けるためには、住宅を取得した日から60日以内に、県税局等に次の書類を添付して申告をする必要があります。

- 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）

（注）長期優良住宅の認定は、徳島県建築指導室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

軽減措置を受けるためには、住宅を取得した日から60日以内に、県税局等に次の書類を添付して申告をする必要があります。

- 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が終了したものに限り。）

C. 耐震基準不適合既存住宅の耐震改修

県税局等に次の書類を添付して申告してください。

- 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）

（注）この軽減措置を受けるには、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、居住する必要があります。

※ なお、耐震基準不適合既存住宅の敷地を取得した場合、6ページの「住宅用土地を取得した場合の軽減措置」の適用はありません。

(2) 住宅用土地を取得した場合の軽減措置（6 ページ参照）に係る申告

軽減措置を受けるためには、住宅用土地を取得した日から60日以内に、県税局等に次の書類を添付して申告をする必要があります。

- ① 住宅の登記事項証明書
- ② 土地の取得者と新築住宅の取得者が異なる場合は、土地の登記事項証明書（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）

④ 住民票の写し（耐震基準適合既存住宅等の場合）

2. 住宅用土地の取得に係る徴収猶予

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（6ページ参照）」に該当する場合には減額相当分が徴収猶予できます。

徴収猶予を受けたいときは、不動産の取得に係る申告と同時に徴収猶予の申告をしてください。（申告時には建築基準法に規定する確認済証等が必要になります。）

3. 納 税

県税局等から送られてくる納税通知書により、定められた納期限までに県税局等の窓口のほか、銀行などの金融機関（57ページ）で納めてください。

相 続 税（国税）

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る財産の額の合計額が基礎控除額を超える場合に課税される税金です。

■課税される遺産額の計算

$$\begin{array}{c} \boxed{\text{遺産総額}} + \boxed{\text{相続時精算課税適用財産の価額}} - \left[\boxed{\text{非課税財産の価額}} + \boxed{\text{債務・葬式費用の金額}} \right] + \boxed{\text{相続開始前3年以内の贈与財産価額}} = \boxed{\text{課税価格の合計額}} \end{array}$$

基礎控除額

$$\boxed{\text{課税価格の合計額}} - \left[\boxed{5,000\text{万円}} + \left(\boxed{1,000\text{万円}} \times \boxed{\text{法定相続人の数}} \right) \right] = \boxed{\text{課税される遺産総額}}$$

（注）平成27年1月1日以後に相続又は遺贈により取得する財産に係る相続税については、上記基礎控除の額が「3,000万円＋（600万円×法定相続人の数）」に改正されています。

1. 課税価格の合計額

（1）遺産総額

遺産総額とは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、すべての相続人について合計したものをいい、「財産」とは金銭に見積もることができる経済的価値のあるすべ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