不動産取得税について

令和８年度版 徳島県

■納める人

不動産（土地・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。
この場合の取得とは、登記の有無、有償、無償にかかわらず現実に不動産の所有権を取得することをいいます。

■納める額

不動産の価格(課税標準額)※	×	税　率	＝	税　額

※令和9年3月31日までに宅地及び宅地並評価土地等を取得した場合は、「不動産の価格×1／2」を課税標準額とします。

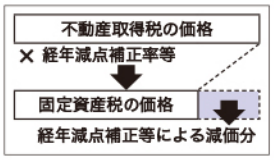
[税率]

不動産の取得日	土　地	家　屋	
		住　宅	住宅以外
平成20年4月1日から令和9年3月31日	3%	3%	4%

■不動産の価格

① 不動産の購入価格や建築価格とは関係なく、原則として次のとおりです。
・土地や家屋を売買・交換・贈与等により取得したとき……市町村の固定資産課税台帳に登録されている価格
（注）取得前に増築・改築や地目変更その他特別の事情（農地転用・分合筆等）があった場合は、固定資産評価基準によって評価した価格となります。
・家屋を新築・増築・改築等により取得したとき……固定資産評価基準によって評価した価格

② 新築家屋の固定資産税の価格は、経年減点補正等の適用により、不動産取得税の価格とは異なります。これは、固定資産税が毎年１月１日現在の価格を基準とするのに対し、不動産取得税は取得時の価格を基準とすることによるものです。



■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 納税……県税局から送付される納税通知書により、定められた期限までに納めてください。なお、納税の方法や場所については、納税通知書（裏面）のほか、県ホームページ（納税の方法について）をご覧ください。

＜県ホームページ＞

■軽減措置【主なもの】

課税の軽減措置を受けるためには、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に次表の書類を添付の上、速やかに申告してください。

❶ 住宅を取得したときの特例

特例の対象となる住宅等の要件		特　例　内　容		申告時に必要な主なもの
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※1が40㎡～240㎡※2（**特例適用住宅**といいます）であること	住宅の種類	価格から控除される限度額	ＡＢＣ共通 ・住宅の登記事項証明書（全部事項証明書） ・平面図（併用住宅・共同住宅・二世帯住宅※3の場合） ・取得者の口座番号（還付金がある場合） ・印鑑（還付金を受領委任する場合。認め印で可。） Ａ ・認定長期優良住宅※4の場合は、認定通知書（写し） ＢＣ ・住民票の写し ・耐震基準適合証明書等※5（Ｂ②又はＣの場合）
		①下記②以外の住宅	1,200万円	
		②認定長期優良住宅（令和13年3月31日までに取得した場合に限ります。）	1,300万円	
B	**耐震基準適合既存住宅の取得** 中古住宅で、床面積が40㎡～240㎡※2であり、次のいずれかの要件に該当するもの（**耐震基準適合既存住宅**といいます）を個人が自己の居住用に取得したとき ①昭和57年1月1日以後に新築されたものである 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されたものである（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）	新築年月日	価格から控除される限度額	
		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	
C	**耐震基準不適合既存住宅の取得後、耐震改修** 中古住宅で、床面積が40㎡～240㎡※2であり、「B 耐震基準適合既存住宅の取得」に掲げる①及び②の要件に該当しないもの（**耐震基準不適合既存住宅**といいます）を個人が取得後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	新築年月日	税額から軽減される限度額	
		S29.7.1 ～ S38.12.31	3万円	
		S39.1.1 ～ S47.12.31	4万5千円	
		S48.1.1 ～ S50.12.31	6万9千円	
		S51.1.1 ～ S56. 6.30	10万5千円	
		S56.7.1 ～ S56.12.31	12万6千円	

※1 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。
※2 令和8年4月1日前に取得された住宅については、50㎡～240㎡となります。
※3 二世帯住宅のうち、１棟２戸と認定される住宅については、２戸それぞれに住宅控除の要件を判定することになりますが、一般に言われている二世帯住宅とは異なりますので、ご注意ください。
※4 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。
※5 証明を行うことができる者（建築士等）、証明書の様式についての詳細はお問い合わせください。
(注) 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にも、軽減措置を受けられる場合があります。詳細はお問い合わせください。

裏面に続きます

❷ 住宅用土地を取得したときの特例

（1）特例内容

<table>
<tr><th>区　分</th><th>取得時期の要件</th><th>取得者の要件</th><th>税額から軽減される限度額</th></tr>
<tr><td rowspan="3">特例適用住宅用土地を取得した場合</td><td>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。
（共同住宅等で、独立的に区画された特例適用部分が百以上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。）</td><td>次のいずれかを満たしていること
・土地を取得してから特例適用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。
・特例適用住宅が新築される前に土地を譲渡している場合は、土地を譲り受けた人が住宅を新築していること。</td><td rowspan="4">次のうちどちらか多い方の額

①4万5千円

②住宅の床面積の2倍（200㎡が限度）に相当する土地の価格の1/2に3%を乗じた額</td></tr>
<tr><td>②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とき。</td><td rowspan="2">土地と住宅の取得者が同一であること。</td></tr>
<tr><td>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む）を新築後1年以内に取得したとき。</td></tr>
<tr><td>耐震基準適合既存住宅等※用土地を取得した場合</td><td>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耐震基準適合既存住宅等を自己の居住用に取得したとき。</td></tr>
</table>

※「耐震基準適合既存住宅等」とは、「耐震基準適合既存住宅」、「新築から１年を超える未使用の特例適用住宅」及び「耐震基準不適合既存住宅」です。
（注）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。
（注）上記区分の各住宅とは、表面１の表中の要件を満たすものをいいます。
（注）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にも、その土地の軽減措置を受けられる場合があります。詳細はお問い合わせください。

（2）申告時に必要な主なもの

① 住宅の登記事項証明書（全部事項証明書）
② 土地の登記事項証明書（全部事項証明書）（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 各階の平面図（併用住宅・共同住宅・二世帯住宅※3（表面参照）の場合）
④ 住民票の写し（耐震基準適合既存住宅等の場合）
⑤ 取得者の口座番号（還付金がある場合）
⑥ 印鑑（還付金を受領委任する場合。認め印で可。）

（注）住宅が新築される前に土地の分合筆等を行っている場合は、上記の他に地積測量図等が必要となります。詳細はお問い合わせください。

❸ その他

① 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、収用され、又は譲渡した日の２年以内又は前１年以内に、同一名義で代わりの不動産の取得があったときは、申告により軽減措置を受けられる場合があります。（申告時には、土地売買契約書及び物件移転補償契約書（地積測量図・物件調書を含む。）、収用された不動産の収用され、又は譲渡した年の固定資産評価証明書等が必要となります。）
② 家屋の取得者が、取り壊すことを条件として家屋を取得し、取得後使用することなく、直ちに取り壊したときは、申請により非課税となる場合があります。（申請時には「建物滅失の登記完了証」など、建物の取り壊しが確認できる書類が必要となります。）

■納税の猶予【主なもの】

① 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年以内に耐震基準適合既存住宅を取得する予定があるときなどは、納期限内に徴収猶予の申告をすれば、一定の額が徴収猶予される場合があります。（申告時には納税通知書、建築基準法に規定する確認済証、各階平面図（併用住宅・共同住宅・二世帯住宅※3（表面参照）の場合）等が必要となります。）
② 農地の生前一括贈与を受けられた場合（租税特別措置法第70条の４第１項に規定されるもの）には、申請により徴収が猶予される場合があります。

■申告・お問い合わせ先

県　税　局	所　在　地	電　話　番　号	管轄区域（不動産の所在地）
徳島支所	〒770-0855 徳島市新蔵町1丁目67	088-626- 8851～8854	徳島市・鳴門市・小松島市・勝浦郡・名東郡・名西郡・板野郡
吉野川支所	〒779-3304 吉野川市川島町宮島736-1	0883-26-3922	吉野川市・阿波市
阿南支所	〒774-0030 阿南市富岡町あ王谷46	0884-24-4121	阿南市・那賀郡・海部郡
美馬支所	〒779-3602 美馬市脇町大字猪尻字建神社下南73	0883-53-2021	美馬市・三好市・美馬郡・三好郡