

■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

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

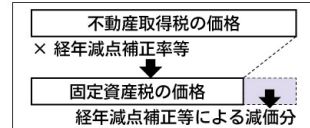
※令和6年3月31日までに宅地及び宅地並評価土地等を取得した場合は、「不動産の価格×1/2」を課税標準額とします。

〔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6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東部県税局、南部総合県民局、西部総合県民局又は市町村へ申告することとなっています。この申告などに基づいて調査を行い、価格を決定します。
(注)申告には原則として法人番号又は個人番号(マイナンバー)の記入が必要となります。
- ② 納税…… 東部県税局、南部総合県民局、西部総合県民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。

■軽減措置【主なもの】

課税の軽減措置を受けるためには、不動産の所在地を管轄する東部県税局、南部総合県民局、西部総合県民局に次表の書類を添付の上、申告することが必要です。

(注)申告については、不動産を取得した日から60日以内に提出するように定められています。遅れた場合には、申告書にあわせて理由書を提出する必要があります。

①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50㎡～240㎡(賃貸共同住宅の場合は40㎡～240㎡) (特例適用住宅といえます)であること	住宅の種類	価格から控除される限度額			
		B	耐震基準適合既存住宅の取得 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(耐震基準適合既存住宅といえます)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日以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)	①下記②以外の住宅	1,200万円	A B C 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*2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。)
②認定長期優良住宅(令和6年3月31日までに取得した場合に限ります。)	1,300万円					
新築年月日	価格から控除される限度額			S 29.7.1 ~ S 38.12.31	100万円	
S 39.1.1 ~ S 47.12.31	150万円					
S 48.1.1 ~ S 50.12.31	230万円					
S 51.1.1 ~ S 56.6.30	350万円					
S 56.7.1 ~ S 60.6.30	420万円					
S 60.7.1 ~ H 元.3.31	450万円					
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50㎡～240㎡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えます)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	H 元.4.1 ~ H 9.3.31	1,000万円	
		H 9.4.1 ~	1,200万円			
		S 29.7.1 ~ S 38.12.31	3万円			
		S 39.1.1 ~ S 47.12.31	4万5千円			
		S 48.1.1 ~ S 50.12.31	6万9千円			
		S 51.1.1 ~ S 56.6.30	10万5千円			
S 56.7.1 ~ S 56.12.31	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 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。
 ※3 長期優良住宅の認定は、東部県土整備局、南部総合県民局、西部総合県民局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。
 ※4 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。

②住宅用土地を取得したときの特例

(1)特例内容

区 分	取得時期の要件	取得者の要件	税額から軽減される限度額
特例適用住宅用土地を取得した場合	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。)	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。	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
	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。	土地と住宅の取得者が同一であること。	
	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。		
耐震基準適合既存住宅等* 用土地を取得した場合	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。		

※「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^{※2(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い、譲渡している場合は、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。

③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、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、周辺地図、各階平面図(併用住宅・共同住宅・二世帯住宅^{※2(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 等	所 在 地	電 話 番 号	管 轄 区 域 (不 動 産 の 所 在 地)
東部県税局 (徳島庁舎)	〒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
東部県税局 (吉野川庁舎)	〒779-3304 吉野川市川島町宮島736-1	0883-26-3922	吉野川市・阿波市
南部総合県民局 (阿南庁舎)	〒774-0030 阿南市富岡町あ玉谷46	0884-24-4121	阿南市・那賀郡・海部郡
西部総合県民局 (美馬庁舎)	〒779-3602 美馬市脇町大字猪尻 宇建神社下南73	0883-53-2022	美馬市・三好市・美馬郡・三好郡