

# 不動産取得税のお知らせ

令和6年4月 沖縄県

## 不動産取得税とは

不動産取得税は、不動産（土地や家屋）を取得した場合に、取得者に対し1回だけ課される都道府県の税金です。

このお知らせには、住宅・住宅用土地の特例措置、その他の軽減措置等の内容を記載してありますので必ずお読みください。

なお、軽減措置等の適用を受けるには申請が必要となります。

ご不明な点や疑義がございましたら、下記の担当事務所までお問い合わせください。

開庁日・時間(土日祝日、6/23(慰霊の日)及び12/29~1/3を除く) AM8:30~12:00、PM1:00~5:15

事務所名	所在地及び電話番号
那覇県税事務所 (課税第2班)	〒900-0029 那覇市旭町116-37 (沖縄県南部合同庁舎3F) TEL098-867-1718 FAX098-867-1146
コザ県税事務所 (課税第2班)	〒904-2155 沖縄市美原1丁目6番34号 (沖縄県中部合同庁舎1F) TEL098-894-6501 FAX098-937-2501
名護県税事務所 課税班	〒905-0015 名護市大南1丁目13番11号 (沖縄県北部合同庁舎1F) TEL0980-52-2542 FAX0980-54-0087
宮古事務所 県税課	〒906-0012 宮古島市平良字西里1125番地 (沖縄県宮古合同庁舎) TEL0980-72-2553 FAX0980-73-4115
八重山事務所 県税課	〒907-0002 石垣市字真栄里438番地の1 (沖縄県八重山合同庁舎) TEL0980-82-3045 FAX0980-82-2044

### を取得し、入居前に耐震改修を実施する場合

(3)イ①・②のいずれの要件にも該当しない既存(中古)特例適用住宅を取得した場合で、当該住宅を取得した日から6ヶ月以内に耐震改修を行い、耐震基準に適合する証明を受け、かつ、その者の居住の用に供するときには、税額から次の額が減額されます。  
⇒ 当該住宅の新築年月日に応じた課税標準の控除額に税率を乗じて得た額

### (5) 特例適用住宅または(4)に該当する住宅の敷地となる土地を取得した場合

次のア～ウのいずれかに該当している場合は、下記のどちらか多い方の額が税額から減額されます。

- 4万5千円
- 土地の1㎡当の価格×(住宅の床面積×2)×3%  
上限: 200㎡

ア 土地を取得した日から2年以内※にその土地に特例適用住宅が新築された場合で、次の①又は②に該当する場合

※令和8年3月31日までの取得に限り3年となります。

- ① 土地の取得者が特例適用住宅の新築時まで引き続き所有している場合
  - ② 土地の取得者からその土地を取得した者が特例適用住宅を新築した場合
- イ 特例適用住宅を新築した者が、新築後1年以内にその敷地となる土地を取得している場合
- ウ 土地の取得者が、当該土地にある(3)または(4)の要件に該当する既存(中古)の特例適用住宅を取得した場合で、次の①または②に該当する場合。
- ① 土地の取得者が、取得日から1年以内に既存(中古)特例適用住宅を取得している。
  - ② 既存(中古)特例適用住宅を取得した者が、当該住宅の取得後1年以内にその敷地を取得している。

### 軽減措置を受けるための申告について

(3)～(5)の軽減措置の適用を受ける際には、特例・減額適用申告書及び下記書類を管轄する各県税事務所等に提出(郵送可)してください。  
特例・減額適用申告書は各県税事務所等窓口または沖縄県税務課のホームページから入手できます。

※郵送の際は、電話番号を記入し、必要書類の漏れの無いようお願いいたします。

☆申告の際に必要な書類等(写し可)  
・新築住宅の敷地である土地の場合

## 1 不動産とは

土地及び家屋をいい、その種類は次のとおりです。  
土地: 田、畑、宅地、山林、原野、池沼その他の土地  
家屋: 住宅、店舗、事務所、工場、倉庫その他の建物

## 2 不動産の取得とは

土地、家屋の所有権を取得することをいいます。その取得方法には、売買、交換、贈与(死因贈与を含む)、寄附、現物出資、新築、増築、改築等がありますが、不動産取得税の課税においては取得の方法や、有償・無償の別を問いません。  
なお、相続による取得は非課税となります。

## 3 不動産取得税の価格とは

不動産取得税の価格とは、原則として市町村の固定資産課税台帳に登録された価格※をいいます。売買価格や建築工事費とは異なりますのでご注意ください。

※新增築家屋の場合は、建築時点における価格を算出しますので、固定資産課税台帳に登録された価格と多少異なります。

## 4 納めていただく税額

土地、家屋の価格 × 税率 = 税額

種類	取得時期	税率
	平成20年4月1日から令和9年3月31日まで	
土地		価格×3%
家屋(住宅)		
家屋(住宅以外)		価格×4%

※宅地及び宅地比準土地については、令和9年3月31日までの取得に限り、土地の価格×1/2を価格として税額を計算します。

## 5 次の場合は税金はかかりません(免税点)

次表の価格(控除後)の土地や家屋を取得した場合は、不動産取得税は課税されません。

価格	土地	家屋	
	10万円未満	新築・増改築	売買・贈与等
		23万円未満	12万円未満

- 建物の全部事項証明書 ○平面図・求積図(共同住宅・併用住宅等の場合)
- ・既存住宅及びその敷地である土地の場合
  - 建物の全部事項証明書
  - 住民票(個人番号の記載のないもの)または免許証等で住所の確認ができる公的機関の証明書(軽減措置の適用を受ける者全員)
  - 重要事項説明書等(住居表示(住所)と建物の地番が異なる場合)  
※昭和56年12月31日以前に新築した家屋の場合
  - 耐震基準に適合する証明(書類要件裏面参照)
- ・(4)の住宅及びその敷地である土地の場合
  - (3)の既存住宅の申請に必要な書類
  - 耐震基準に適合する証明(書類要件裏面参照)

## (6) 徴収猶予について

土地取得後、その土地に家屋の建築中または中古家屋を取得する手続き中で、取得者から(5)の減額措置の適用があるべき旨の申告があり、かつ、その申告が真実であると認められるときは、減額が見込まれる税額分について徴収猶予を受けることができます。

徴収猶予可能な期間は次の期間内となります。

- ア 土地取得後、特例適用住宅を新築する場合  
⇒ 取得後2年※  
※令和8年3月31日までの取得に限り3年となります。
- イ 土地取得後、既存特例適用住宅等を取得する場合  
⇒ 取得後1年

● 徴収猶予を受けた場合は、住宅の完成後にあらためて軽減申請をする必要があります。

徴収猶予の適用を受ける際には、不動産取得税の納期限までに、管轄する各県税事務所等に申請書を提出(郵送可)してください。  
☆申請の際に必要な書類等(写し可)  
○確認済証 ○建築確認申請書(確認済のもの)  
○建築請負契約書  
○平面図・求積図(共同住宅・併用住宅等の場合)

## 7 公共の事業に提供した不動産に代わる不動産を取得した場合の減額等

公共の事業に提供した不動産に代わる不動産を取得した場合で、次に該当するときは、申請によって減額されます。

## 6 住宅・住宅用土地を取得した場合の軽減措置

### (1) 特例適用住宅とは

人の居住の用に供する家屋または家屋のうち、居住の用に供する部分の床面積が、次表の要件を満たすものをいいます。なお、新築で1戸建以外の貸家住宅は( )内の要件となります。

床面積	
50㎡(40㎡)	～ 240㎡

※H29.4.1～R7.3.31までに「サービス付き高齢者向け住宅」として登録された家屋を建築費の補助を受けて新築した場合等は、30㎡以上160㎡以下が要件となります。(サービス付き高齢者向け住宅についてのお問い合わせは沖縄県住宅課(098-866-2418)まで)

### (2) 特例適用住宅を新築した場合

家屋の価格から1200万円が控除されます。

※当該家屋がH21.6.4～R8.3.31までに取得した「認定長期優良住宅」の場合は1300万円が控除されます。(認定長期優良住宅についてのお問い合わせは各市町村又は沖縄県住宅課(098-866-2418)まで)  
※併用住宅や集合住宅については、独立的に区画された一の部分ごとに特例適用の有無を判断します。

### (3) 既存(中古)の特例適用住宅を取得した場合

次のア・イの両方の要件に該当している場合は、住宅の価格から一定額が控除されます。

ア 個人が自己の居住の用に供する住宅

イ 次のいずれかに該当する住宅

- ① 昭和57年1月1日以後に新築されたもの
- ② 昭和56年12月31日以前に新築されたもののうち、建築士等により耐震基準適合の証明がされたもの(証明にかかる調査が住宅の取得日前2年以内に終了していることが必要)、または売買瑕疵担保責任保険契約が取得日前2年以内に締結されているもの。

### 控除額

新築年月日	控除額
昭和51年1月1日～昭和56年12月31日	耐震基準適合証明が必要
昭和57年1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

### (4) 耐震基準に適合しない既存(中古)の特例適用住宅

ただし、取用された不動産(被取用不動産)と、これに代わる不動産(代替不動産)の所有者が同一人である場合に限り、ア 代替不動産の取得が、被取用不動産の譲渡又は移転補償契約日から2年以内である場合。

⇒ 課税された代替不動産の価格から、被取用不動産の価格を控除。

イ 所有していた不動産が公共事業に係ることが予定されるためあらかじめ代替不動産を取得していた場合で、その取得の日から1年以内に所有していた不動産を公共事業のために譲渡または移転補償契約した場合。

⇒ 代替不動産の取得に対して課税される税額から被取用不動産の価格に税率を乗じた額を減額。

減額措置を受ける際には、申請書及び下記書類を管轄する各県税事務所等に提出(郵送可)してください。  
☆申請の際に必要な書類等(写し可)  
○売買(補償)契約書及び取用証明書  
○取用された不動産の固定資産評価額証明書(売買・移転補償契約した年の分)  
○家屋の全部事項証明書(代替不動産を新築した場合)(各写し可)

## 8 親族間贈与契約の解除の場合の減免等

夫婦、3親等内の血族及び2親等以内の姻族間においてなされた不動産の贈与契約が当該贈与契約に基づく不動産の取得の日の属する年の翌年の末日までに解除され、かつ、受贈者及び贈与者が経済的利益を受けていないと認められる場合における当該贈与契約に係る贈与または解除による不動産の取得については、申告により納税義務の免除を受けることができます。

納税義務の免除を受ける際には、申請書及び下記書類を管轄する各県税事務所等に提出(郵送可)してください。  
☆申請の際に必要な書類等(写し可)  
○不動産贈与契約書等  
○贈与解除対象不動産の全部事項証明書(写し可)  
○親族または姻族関係を証する書類  
○納税義務の免除を受けようとする事項を証明するに足りる書類(詳しくは各県税事務所等へお問い合わせください。)