

不動産取得税 Q & A

令和6年4月現在

<p>Q1 不動産取得税とはどのような税金ですか？</p> <p>A1 家屋や土地を相続以外の方法で取得した際に1回だけ課される都道府県の税金です。</p>	<p>Q7 昭和56年12月31日以前新築の既存（中古）住宅（鉄筋コンクリート造）を取得しました。軽減は受けられますか？</p> <p>A7 次の(a)・(b)のいずれかに該当する場合は、軽減を受けられます。 (a)取得前の2年以内に建築士等の調査が済んでいて耐震基準に適合する証明がされているもの (b)当該住宅を取得した日から6ヶ月以内に、①耐震改修を行い、②耐震基準に適合する証明を受け、③その者の居住の用に供するもの</p>
<p>Q2 現在、住宅を建築中ですが、土地の不動産取得税通知が届きました。軽減は受けられますか？</p> <p>A2 住宅が完成して床面積が確定しなければ軽減措置は受けられません。ただし、登記予定の床面積(建築を許可された床面積)で上記の要件Bの①を満たせば、申請により軽減されるであろう予定額分を一定期間猶予することができます。 ※猶予できない税額は納付していただくことになります。また、住宅の完成後に別途、減額申請をしなければなりません。 ※必要書類等 ①建築請負契約書 ②確認済証 ③建築確認申請書に確認済印の押印があるもの ④各階平面図・求積図(共同住宅・併用住宅の場合) ★①～④写し可</p>	<p>Q8 既存（中古）アパートを取得しました。軽減は受けられますか？</p> <p>A8 残念ながら受けられません。ただし、アパートの1室に居住している場合は、その部分のみについて、上記のA(A')とCの要件に応じた軽減が受けられます。</p>
<p>Q3 土地の不動産取得税通知が届きました。将来、住宅を新築する計画ですが、まだ建築許可証などはありません。軽減は受けられますか？</p> <p>A3 現段階では軽減や徴収猶予を受けることはできませんので、一旦、納めて頂くことになります。土地の取得から3年以内に本紙表の要件Bの①を満たす住宅が完成した後に、担当の各県税事務所等へ申請していただくことで、その納めた税金のうち軽減分を還付することができます。</p>	<p>Q9 公共事業のため不動産を収用され、新たに不動産を取得しました。特別な減額があると聞きましたがどのように手続きをすればよいのでしょうか？</p> <p>A9 収用された日から2年以内(または収用される日より前1年以内)に代わりの不動産(※)を新たに取得した場合、従前の固定資産評価額分を新しい不動産の評価額から差し引くことにより減額が受けられます。なお、必要な提出書類等は以下のとおりです。 ①収用証明書、②売買契約書(土地)、③物件移転補償契約書(家屋)、④収用された不動産の固定資産評価額証明書(契約した年分のもの) ★①～④写し可 (※注意) 自宅を収用された代わりにアパートや軍用地などの収益を得るための不動産を取得した場合など、代替性の無い不動産を取得した場合の不動産取得税は減額できません。</p>
<p>Q4 既存（中古）住宅とその敷地土地を取得しました。軽減は受けられますか？</p> <p>A4 まず、本紙表のAとCの要件に該当するかどうか確認してください。該当する場合は、必要書類を担当の各県税事務所等へ郵送または持参により提出をお願いします。</p>	<p>Q10 両親から生前贈与により不動産を取得しました。国の贈与税では相続時精算課税により税金が発生しないと言われましたが、不動産取得税はどうなりますか？</p> <p>A10 不動産取得税は贈与税に係る相続時精算課税制度の適用がある場合でも、贈与による取得として課税されます。県税の不動産取得税は国税の贈与税とは全く別の制度ですのでご理解ください。なお、上記ABCの要件を満たす場合は、軽減を受けられることがあります。</p>
<p>Q5 既存（中古）住宅とその敷地土地を取得しましたが、諸事情でまだ住民票を移して住んでおりません。近い将来は住む予定です。軽減は受けられますか？</p> <p>A5 居住してからの申請となります。なお、取得してから6ヶ月を超えて居住した場合は、理由書等を提出していただくことがあります。なお、一時的であっても他人に貸していたり、事務所として使用していたなどの場合は「自己居住用以外の家屋」の取得となるため、軽減を受けることはできません。</p>	<p>Q11 住宅の軽減措置に該当しますが、実際に減額される税額はどのくらいですか？</p> <p>A11 取得された住宅の築年数、床面積、評価額、その敷地となる土地の面積や評価額などにより減額される税額は変わります。よって一部減額となったり、全て減額される場合もあります。</p>
<p>Q6 家屋を取り壊す前提で取得し、使用せずに取り壊した場合の不動産取得税はどうなりますか？</p> <p>A6 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、直ちに取り壊した場合には、課税されないことがありますので、詳しくは担当の各県税事務所等へお問い合わせください。</p>	

(注意) この案内は主な軽減措置に限って簡易的に表現したものであり、実際には地方税法に基づいて判断することになります。