

不動産取得税

不動産取得税は都道府県が課する地方税です。土地や家屋など不動産を取得(売買、贈与、新築、増改築など)した時に、その取得した不動産の所在する都道府県に納める税金です。

相続により不動産を取得したときは課税されません。

●税額は次のように計算されます。

【原則】

土地(宅地)(平成24年3月31日まで)		固定資産税評価額 × $\frac{1}{2}$ × 3% = 納める税金
建 物	住宅用(平成24年3月31日まで)	固定資産税評価額 × 3% = 納める税金
	その他 (店舗、事務所など) 平成20年 4月1日から	固定資産税評価額 × 4.0% = 納める税金

【特例】 住宅を取得したときは次のような軽減または控除が受けられます。

建 物

区 分	新築住宅の場合	中古住宅の場合
対象者	個人・法人	個人
(住宅の要件) ①使用目的	住宅の用に供すること (自己の居住又は賃貸)	自己の居住
②住宅の種類	新築又は新築後使用されたことがない家屋	築後経過年数が20年以内(耐火建築物の場合は25年以内) ただし、地震に対する安全上必要な構造方法に関する 技術的基準等に適合する一定の住宅は築後経過年数要件を 問わない。
③床面積	50㎡以上(集合住宅については40㎡以上)240㎡以下	左同
④特例の内容	課税標準額から1,200万円(注)を控除する	課税標準額から次の金額を控除する 新築年月日が H.9.4/1以後 1,200万円 H.1.4/1~H.9.3/31 1,000万円 S.60.7/1~H.1.3/31 450万円 S.56.7/1~S.60.6/30 420万円 S.51.1/1~S.56.6/30 350万円
税額の計算	(固定資産税評価額-1,200万円(注))×3%	(固定資産税評価額-上記金額)×3%

(注)長期優良住宅については、1,300万円

土 地 (平成24年3月31日まで)

1. 土地を取得して、3年以内にその土地の上に特例住宅(注1)を新築した場合
 2. 先に特例住宅を取得し、その後1年以内にその敷地を取得した場合
 3. 未使用の特例住宅とその敷地をその住宅の新築後1年以内に取得した場合
 4. 土地を取得して1年以内にその土地の上にある中古住宅(注2)又は、未使用の特例住宅を取得して自宅として使用した場合
 5. 中古住宅又は、未使用の特例住宅を取得して、自宅として使用し、その後1年以内にその敷地を取得した場合
- (注1) **特例住宅**……床面積が50㎡以上(集合住宅については40㎡以上)240㎡以下の住宅
(注2) **中古住宅**……床面積が50㎡以上240㎡以下で新築後20年(非木造25年)以内の住宅及び新耐震基準に適合する住宅
上記1~5に該当する場合は次のいずれか少ない金額が納める税金となります

$\text{固定資産税評価額} \times \frac{1}{2} \times 3\% - 45,000\text{円}$
$(\text{固定資産税評価額} \times \frac{1}{2} \times 3\%) - (\text{土地}1\text{m}^2\text{当りの固定資産税評価額} \times \frac{1}{2} \times \text{住宅の床面積の}2\text{倍}(1\text{戸当り}200\text{m}^2\text{が限度})) \times 3\%$