

不動産取得税のあらまし

令和6年4月
三重県



不動産取得税とは

不動産（土地・家屋）を売買、贈与、交換、建築（新築・増築・改築）などにより取得した人が納める税金です。

- 不動産の『取得』とは、現実に不動産の所有権を取得することをいい、その原因、登記の有無、有償、無償又は登記をした際の登記原因等にかかわらず、不動産を取得した場合は、原則として課税の対象となります。
- 相続時精算課税制度によって不動産の贈与を受けた場合や、夫婦の間で居住用の不動産を贈与したときの配偶者控除により贈与税が課税されない場合であっても、不動産取得税は課税されます。

納める額

(課税標準額)
取得したときの「不動産の価格」× 税率 = 税額

不動産の価格とは

※「不動産の価格」は建築工事費や購入価格ではありません。

- ① 家屋の新（増・改）築などの場合
固定資産評価基準により評価した新（増・改）築時の価格
 - ② その他の不動産の取得（売買、贈与、交換などによる取得）の場合
市町の固定資産課税台帳の登録価格（地目変更などの事情があり登録された価格により難しい場合には、固定資産評価基準により評価した価格）
- 宅地評価土地の取得についての特例
宅地評価土地を平成8年1月1日から令和9年3月31日までに取得した場合は、その土地の価格が2分の1に軽減されます。

不動産取得税の税率

| 不動産を取得した日 | 不動産の種類 | 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日まで | | 3% | 3% | 4% |

住宅の取得に対する軽減

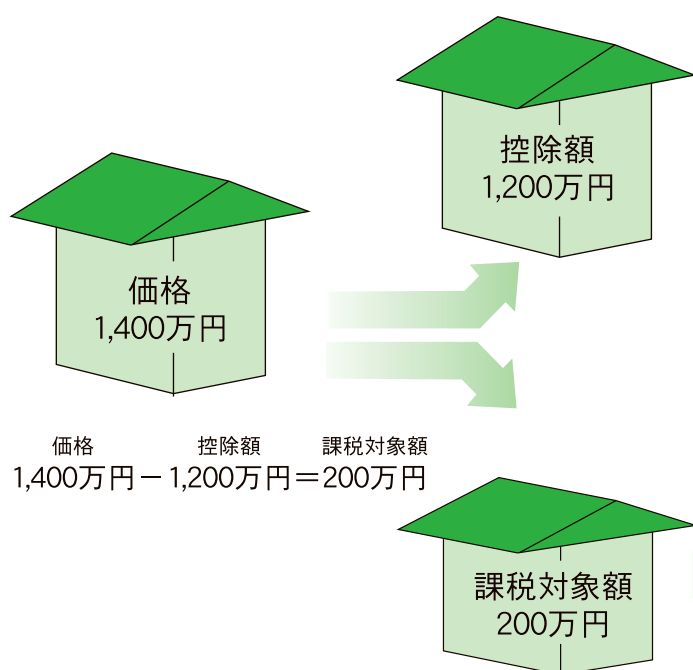
I 新築住宅等・新築未使用住宅の取得に対する軽減

| 新築住宅等・新築未使用住宅 | <p>①特例適用住宅を建築（新築・増築・改築）した場合</p> <p>②新築未使用の特例適用住宅（建売住宅・マンションなど）を購入した場合</p> <p>※この「不動産取得税のあらまし」において特例適用住宅とは、住宅（共同住宅等にあつては独立的に区画された一の部分）の床面積が次のものをいいます。</p> <p style="text-align: center;">50㎡以上240㎡以下 (戸建以外の貸家住宅の場合は、40㎡以上240㎡以下)</p> <p>※住宅の床面積について、増・改築した場合は、増・改築後の住宅全体の床面積をいいます。また、附属家屋（物置・車庫など）を新築した場合は、既存の母屋などの住宅の床面積を合わせた床面積をいいます。(注1)</p> | 「不動産の価格」から控除される額 |
|---------------|--|--|
| | | <p>特例適用住宅1戸(共同住宅等にあつては独立的に区画された一の部分ごと)につき1,200万円(住宅の価格が1,200万円未満である場合はその額を控除)</p> <p>(上記特例適用住宅が認定長期優良住宅(※)の場合は、1,300万円(住宅の価格が1,300万円未満である場合はその額を控除))</p> |

(※)長期優良住宅の普及の促進に関する法律第6条第1項に規定する認定長期優良住宅で、平成21年6月4日から令和8年3月31日までに取得されたものに限ります。

(注1)軽減対象となった住宅を建築または取得してから1年以内に、物置や車庫等の附属家屋を新築、またはその住宅に増築した場合で、その前後の住宅床面積を合わせて240㎡を超えるときは、この軽減が受けられなくなりますのでご注意ください。

Q1 計算してみましょう



Aさんは、令和6年4月に住宅（床面積140㎡、居住用）を新築しました。住宅の「価格」は1,400万円です。

この家に対する不動産取得税は、いくらになるでしょう？

控除額：床面積が50㎡以上240㎡以下の住宅を新築した場合については、1戸につき、1,200万円が住宅の価格から控除されます。

課税対象額 税率 税額
200万円 × 3% = 6万円

税額 60,000円

住宅用土地の取得に対する軽減

| | | | 税額から減額される額 |
|------------------|--------------------|--|---|
| 新築住宅等・新築未使用住宅用土地 | 新築住宅等用土地 | 土地取得 →住宅建築 | 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が新築された場合(令和8年3月31日までの土地の取得に限ります。)ただし、取得した土地を引き続き所有している場合、又は、特例適用住宅の新築が当該土地の取得者から当該土地を取得した者により行われた場合に限ります。 |
| | | 住宅建築 →土地取得 | ②土地を取得した者が、その土地を取得した日前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場合 |
| | 新築未使用住宅(マンション等)用土地 | 自己居住以外 | ③自己居住用でない新築未使用の特例適用住宅とその住宅用の土地をその特例適用住宅が新築された日から1年以内に取得した場合(土地と住宅の取得者が同一であること。) |
| | | 自己居住 | ④自己居住用である新築未使用の特例適用住宅とその住宅用の土地を取得した場合(住宅と土地の取得者が同一であること。住宅と土地の取得日が異なるときは、土地の取得日の前後1年以内に特例適用住宅を取得していること。) |
| 既存住宅用土地 | 耐震基準適合 | ⑤自己居住用の耐震基準適合既存住宅(前ページの表の内容に該当するもの)とその住宅用の土地を取得した場合(住宅と土地の取得者が同一であること。住宅と土地の取得日が異なるときは、土地の取得日の前後1年以内に耐震基準適合既存住宅を取得していること。) | 次のいずれか高い額 ◎45,000円 ◎ $\left\{ \begin{array}{l} \text{土地の1㎡当たり価格} \\ \text{(評価額)} \end{array} \right\} \times \left\{ \begin{array}{l} \text{住宅の床面積} \times 2 \\ \text{(限度200㎡)} \end{array} \right\} \times 3\%$ ※土地の1㎡当たりの価格は、宅地評価土地の場合、2分の1に軽減された後の価格です。 ※新築住宅等・新築未使用住宅用土地及び耐震基準(不)適合既存住宅用土地の減額に対する特例適用住宅及び既存住宅の要件は、土地の取得日における要件です。 |
| 既存住宅用土地 | 耐震基準不適合 | ⑥自己居住用の耐震基準不適合既存住宅(前ページの表の内容に該当するもの)とその住宅用の土地を取得した場合(住宅と土地の取得者が同一であること。住宅と土地の取得日が異なるときは、土地の取得日の前後1年以内に耐震基準不適合既存住宅を取得していること。) | |

Q2 計算してみましょう

Bさんは、令和5年5月1日に面積が220㎡の宅地を、1,000万円で購入しました。固定資産課税台帳の登録価格は880万円でした。

令和5年10月1日に、取得した土地の上に、床面積が120㎡の住宅を新築しました。取得した土地は引き続き所有しています。

土地を購入したときに、不動産取得税を132,000円納付しましたが、納めた不動産取得税は還付されますか？

土地を購入した時の税額は、

$880\text{万円} \times \text{宅地特例}1/2 \times \text{税率}3\% = 132,000\text{円}$ (Bさん納付済み)

この土地は、上記①に該当しますので、税額が減額されます。

●土地1㎡当たりの価格＝

$\text{価格}880\text{万} \times \text{宅地特例}1/2 \div \text{面積}220\text{㎡} = 20,000\text{円}$

●住宅の床面積の2倍＝床面積 $120\text{㎡} \times 2 = 240\text{㎡}$

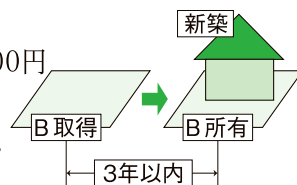
→200㎡が上限ですので、200㎡で計算します。

●上記より、減額される額は、

$(\text{土地1㎡当たりの価格})20,000\text{円} \times (\text{住宅の床面積の2倍})200\text{㎡} \times (\text{税率})3\% = 120,000\text{円} > 45,000\text{円}$

●減税後の税額は、 $132,000 - 120,000 = 12,000\text{円}$ となり、120,000円が還付されることとなります。

注意：還付には申請が必要です。事例の場合、住宅の新築日(令和5年10月1日)から5年以内に還付申請を行った場合は、減額分の還付が受けられます。



軽減に必要な書類

- ・軽減の申請の際には下記の書類(写し可)をお持ちください。
既に不動産取得税を納められた場合は、通帳等還付先口座のわかるもの(公金受取口座への還付を希望される場合はマイナンバーカード)もお願いします。
- ・住宅等に係る課税の特例適用申告書、不動産取得税減額免除還付申請書は、各県税事務所にあります。(三重県のホームページからもダウンロードできます。)
- ・併用住宅(店舗兼居宅など)又は共同住宅等の取得の場合は、住宅部分(共同住宅等においては一室あたり)の床面積がわかる平面図などをお持ちください。

(住宅)

I 住宅を新築した場合又は新築未使用住宅を取得した場合

ア 住宅等に係る課税の特例適用申告書

イ 次のA、Bいずれかの書類 A 住宅の登記(全部)事項証明書 B 家屋登記申請書と登記完了証

ウ 認定長期優良住宅の場合は、認定長期優良住宅であることが確認できる書類(認定通知書など)

II 自己居住用の耐震基準適合既存住宅を取得した場合(控除)、又は、

自己居住用の耐震基準不適合既存住宅を取得した場合で耐震改修を行った場合(減額)

ア 控除の場合は、住宅等に係る課税の特例適用申告書

イ 減額の場合は、アと不動産取得税減額免除還付申請書

ウ 住宅の登記(全部)事項証明書

エ 自己居住用の住宅であることが確認できる書類(市町長発行の住宅用家屋証明書など)

オ 売買契約書又は売渡証書

カ 昭和56年12月31日以前に新築されたものである場合は、下記A～Cのいずれかの書類

A 「耐震基準適合証明書」 B 「建設住宅性能評価書」

C 「既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入していることを証する書類」

(土地)

①の場合(土地を取得してから住宅を新築した場合)

ア 不動産取得税減額免除還付申請書

イ 下記A～Cのいずれかの書類(軽減要件を満たすことを確認できるもの)

A 住宅の登記(全部)事項証明書 B 家屋登記申請書と登記完了証 C 検査済証

ウ 住宅の新築時まで引き続き土地を所有していることが確認できる書類(住宅の新築日以降に交付された土地の登記(全部)事項証明書など)

②の場合(住宅を新築してから土地を取得した場合)

ア 不動産取得税減額免除還付申請書

イ 下記A～Cのいずれかの書類(軽減要件を満たすことを確認できるもの)

A 住宅の登記(全部)事項証明書 B 家屋登記申請書と登記完了証 C 検査済証

③の場合(自己居住用以外の新築未使用の建売住宅等とその土地を取得した場合)

ア 不動産取得税減額免除還付申請書

イ 次のA、Bいずれかの書類 A 住宅の登記(全部)事項証明書 B 家屋登記申請書と登記完了証

ウ 次のA、Bいずれかの書類 A 土地と家屋の売買契約書 B 土地の登記(全部)事項証明書

④の場合(自己居住用の新築未使用の建売住宅等とその土地を取得した場合)

ア 不動産取得税減額免除還付申請書

イ 次のA、Bいずれかの書類 A 住宅の登記(全部)事項証明書 B 家屋登記申請書と登記完了証

ウ 次のA、Bいずれかの書類 A 土地と家屋の売買契約書 B 土地の登記(全部)事項証明書

エ 自己居住用の住宅であることが確認できる書類(上記の証明書で確認できる場合は不要)

⑤の場合(自己居住用の耐震基準適合既存住宅とその土地を取得した場合)

上記(住宅)IIに掲げるイ、ウ、エ、オ、カの書類(カは該当する場合のみ)

⑥の場合(自己居住用の耐震基準不適合既存住宅を取得した後、耐震改修を行った当該住宅の土地を取得した場合)

上記(住宅)IIに掲げるイ、ウ、エ、オ、カの書類

申告と納税

- 申告・・・不動産を取得された方は、不動産を取得した日から60日以内に不動産の所在地を所管する県税事務所に**不動産取得申告書**を提出してください。ただし、この期間内に不動産登記の申請をした場合は不要です。
(注)未登記家屋を取得した場合は申告が必要です。
(注)不動産取得申告書と「住宅等に係る課税の特例適用申告書」は同一様式です。
(注)非課税の規定に該当する場合は、それを証する書類の添付が必要です。
- 納税・・・県税事務所から送付される納税通知書により、通知書に記載された納期限までに、通知書裏面に記載の金融機関、郵便局、県税事務所などで納めてください。納付書にPay-easy(ペイジー)の表示があるときは、Pay-easy(ペイジー)に対応しているインターネットバンキング又はATMも利用できます。



次の場合は課税されません

免税点

課税標準額が次の場合は、不動産取得税が課税されません。

| 不動産の種類 | 取得原因 | 免税点 |
|--------|------------|-------------|
| 土地 | 売買・贈与・交換など | 10万円未満 |
| 家屋 | 建築(新・増・改築) | 1戸につき23万円未満 |
| | 売買・贈与・交換など | 1戸につき12万円未満 |

非課税

- ・相続(包括遺贈及び被相続人から相続人に対してなされた遺贈を含む。)による不動産の取得
※死因贈与により不動産を取得した場合や、相続時精算課税制度によって不動産の贈与を受けた場合には、不動産取得税は課税されます。
- ・法人の合併又は政令で定める分割による不動産の取得
- ・学校法人、宗教法人などが本来の事業の用に供する不動産の取得
- ・公共の用に供するための道路などの用地の取得
- ・社会福祉法人、医療法人などによる政令で定める事業の用に供する不動産の取得
- ・法令で定める社会福祉事業の用に供する不動産の取得

これらの他にも、非課税の規定があります。また、非課税となる用途に供する目的で不動産を取得した場合で、県税事務所の調査時にはまだ非課税の要件を満たしていなくても、課税後に非課税の要件を満たすこととなったときは非課税規定が適用される場合がありますので、県税事務所へお問い合わせください。

次の場合は税額の軽減があります

減免

- ・災害によって滅失、損壊した不動産に代わる不動産を3年以内に取得したとき
 - ・不動産を取得した日から6か月以内に災害により不動産が滅失、損壊したとき
 - ・住宅の建設又は宅地の造成を業とする方が住宅建設又は宅地造成に関連して、公共の用に供する土地を取得し、これを国又は地方公共団体に無償で譲渡する場合
- これらの他にも、減免措置がありますので、詳しくは県税事務所へお問い合わせください。

公共事業にご協力いただき、譲渡等した不動産に代わる不動産を取得した場合

| | |
|--|------------------------------------|
| | 「不動産の価格」から控除される額 |
| 公共事業の用に供するため、補償金を受けて不動産を収用され又は譲渡した後2年以内に、その不動産に代わる不動産を取得した場合 | 収用され又は譲渡した「不動産の価格」 |
| | 税額から減額される額 |
| 公共事業の用に供するため、補償金を受けて不動産を収用され又は譲渡する前1年以内に、その不動産に代わる不動産を取得した場合 | 収用され又は譲渡した「不動産の価格」に相当する額に税率を乗じて得た額 |

※宅地評価土地の価格は、特例が適用された後の価格になります。

軽減に必要な書類

- ア 控除の場合は、不動産取得申告書（備考欄に、取得した不動産が譲渡等された不動産に代わるものである旨を記載してください。）
- イ 減額の場合は、アと不動産取得税減額免除還付申請書
※アとイは、各県税事務所にあります。（三重県のホームページからもダウンロードできます。）
- ウ 収用され又は譲渡したことを証明する契約書あるいは公共事業を行う者の発行する証明書（収用証明書）
- エ 収用され又は譲渡した不動産の固定資産評価証明書（注意：収用又は譲渡契約等を締結した時と同一年のもの）など詳しくは県税事務所へお問い合わせください。
※ウとエは、写し可です。

納税の猶予が受けられる場合

取得した不動産が次のような、一定期間内に不動産取得税の軽減を受ける要件を満たす予定であることについて申告をした場合は、一定期間に限って、軽減される予定額の納税が猶予されます。この場合は、納税通知書に記載されている納期限までに手続きをしてください。

| 納税が猶予される場合 | 猶予期間 |
|--|------|
| 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が新築されることが確実な場合。ただし、取得した土地を引き続き所有する場合、又は、特例適用住宅の新築が当該土地の取得者から当該土地を取得した者により行われる場合に限ります。（令和8年3月31日までの土地の取得に限ります。） | 3年以内 |
| ②土地を取得した者がその土地を取得した日から1年以内に、その土地の上にある自己の居住の用に供する耐震基準適合既存住宅を取得するとき | 1年以内 |
| ③公共事業のために不動産を収用などされる予定である不動産に代わる不動産を、収用などされる日前1年以内に取得したとき | 1年以内 |
| ④譲渡担保財産の設定の日から2年以内に、その譲渡担保財産により担保される債権の消滅により担保権者から設定者にその譲渡担保財産を移転するとき | 2年以内 |

申告に必要な書類

- (①の場合) ※その他の場合の詳細については、不動産所在地を所管する県税事務所へお問い合わせください。
- ア 不動産取得税徴収猶予申告書 イ 不動産取得申告書（不動産登記の申請をした場合は不要です。）
※アとイは、各県税事務所にあります。（三重県のホームページからもダウンロードできます。）
- ウ 建築確認済証又は建築業者の建築を証する書類（工事請負契約書など）
- エ 平面図
※ウとエは、写し可です。

～宅地建物取引業者の方へ～

宅地建物取引業者の方が、新築後10年以上経過した住宅を取得してから2年以内に、所定の改修を行った後に個人に譲渡し、その個人がその住宅を自己の居住の用に供したときは、不動産取得税の減額を受けられる場合があります。（住宅の取得は平成27年4月1日から令和7年3月31日まで、その住宅用土地の取得は平成30年4月1日から令和7年3月31日までの間に限ります。）詳しくは、県税事務所へお問い合わせください。

課税免除・不均一課税

課税免除又は不均一課税の対象地区に該当し、一定の要件を満たす不動産を取得した場合は、課税の特例があります。詳しくは、三重県ホームページにて「課税免除・不均一課税」で検索し、手引きを参照してください。

この「不動産取得税のあらまし」は、一般的な事項について記載しています。
 その他詳しいことは、取得した不動産の物件所在地により、所管(担当)する県税事務所が異なりますので、下記の一覧をご覧の上、所管の県税事務所へお問い合わせいただくか、県のホームページをご参照ください。

三重県 不動産取得税

検索



| 所管区域 | 事務所名 | 所在地 | 連絡先 |
|-----------------------|--------------------|----------------------------|---|
| 桑名市、いなべ市、 桑名郡、員弁郡 | 桑名県税事務所 (課税課) | 〒511-8567 桑名市中央町5丁目71 | 電話：0594-24-3613 FAX：0594-24-3691 メール：wkenzei@pref.mie.lg.jp |
| 四日市市、三重郡 | 四日市県税事務所 (課税二課) | 〒510-8511 四日市市新正4丁目21-5 | 電話：059-352-0576 FAX：059-352-0579 メール：hkenzei@pref.mie.lg.jp |
| 鈴鹿市、亀山市 | 鈴鹿県税事務所 (課税課) | 〒513-0809 鈴鹿市西条5丁目117 | 電話：059-382-8662 FAX：059-382-8663 メール：zkenzei@pref.mie.lg.jp |
| 津市 | 津総合県税事務所 (課税二課) | 〒514-8567 津市桜橋3丁目446-34 | 電話：059-223-5024 FAX：059-223-4013 メール：tkenzei@pref.mie.lg.jp |
| 松阪市、多気郡 | 松阪県税事務所 (課税課) | 〒515-0011 松阪市高町138 | 電話：0598-50-0511 FAX：0598-50-0619 メール：mkenzei@pref.mie.lg.jp |
| 伊勢市、鳥羽市、 志摩市、度会郡 | 伊勢県税事務所 (課税課) | 〒516-8566 伊勢市勢田町628-2 | 電話：0596-27-5129 FAX：0596-27-5252 メール：nkenzei@pref.mie.lg.jp |
| 名張市、伊賀市 | 伊賀県税事務所 (課税課) | 〒518-8533 伊賀市四十九町2802 | 電話：0595-24-8024 FAX：0595-24-8033 メール：gkenzei@pref.mie.lg.jp |
| 尾鷲市、北牟婁郡、 熊野市、南牟婁郡 | 紀州県税事務所 (課税課) | 〒519-3695 尾鷲市坂場西町1-1 | 電話：0597-23-3419 FAX：0597-23-3423 メール：okenzei@pref.mie.lg.jp |

★不動産に関する主な税

| 区分 | 取得したとき | 保有しているとき | 譲渡したとき |
|----|---|---|---------------------------|
| 県 | ・不動産取得税 ・地方消費税(家屋のみ) | | ・県民税 (所得を得た場合) |
| 国 | ・相続税 ・印紙税 ・贈与税 ・登録免許税(登記する場合) ・消費税(家屋のみ) | ・地価税(土地のみ) (平成10年以後、当分の間課税 されません) | ・所得税 (所得を得た場合) ・印紙税 |
| 市町 | ・特別土地保有税 (平成15年以後、当分の間課税 されません) | ・固定資産税 ・事業所税 ・都市計画税(一定区域内の土地) ・特別土地保有税 (平成15年以後、当分の間課税 されません) | ・市町民税 (所得を得た場合) |