

4 不動産取得税

不動産取得税…不動産を取得した者が払う都道府県税です

不動産取得税とは、不動産を取得したときに取得した者に課せられる都道府県税で、課税標準は固定資産税評価額を使用しています。

ただし土地については、特例により平成33年3月31日までに宅地評価土地を取得した場合の課税標準が固定資産税評価額の2分の1に軽減されています。

(1) 税率

標準税率(地法73の15)	土地・住宅 平成33年3月31日まで 3%	非住宅用の建物 4%
---------------	-----------------------------	---------------

※本則税率は4%ですが、土地及び居住用の建物(住宅)の取得については、平成33年3月31日まで特例により、税率が3%となります。

(2) 特例

① 住宅に係る課税標準の特例(地法73の14)

下表に該当する住宅を取得したときは、住宅の課税標準から一定額を控除することができます。

適用対象	要件	軽減内容	
(a)新築住宅等を取得した場合	(ア)住宅の用に供する(貸家の住宅も可) (イ)床面積が50㎡(戸建以外の貸家共同住宅は40㎡)以上240㎡以下	住宅の課税標準から1戸につき1,200万円まで控除	
(b)既存住宅を取得した場合	(ア)取得した者が自己の居住の用に供する (イ)床面積が50㎡以上240㎡以下 (ウ)昭和57年1月1日以後に新築された既存住宅または、地震に対する一定の安全基準に適合している既存住宅(注) (エ)人の居住の用に供されたことがない既存住宅も可	S51.1.1～S56.6.30	350万円
		S56.7.1～S60.6.30	420万円
		S60.7.1～H 1.3.31	450万円
		H 1.4.1～H 9.3.31	1,000万円
		H 9.4.1～	1,200万円

(注)以下の既存住宅も対象になります。

- ① 地震に対する安全基準に適合しない既存住宅を取得し、6ヵ月以内に耐震基準に適合するための改修を実施した後に入居した場合
- ② 宅地建物取引業者が取得した既存住宅(新築後10年以上)について、一定の増改築等を行った上、取得の日から2年以内に耐震基準適合要件を満たすものとして個人に販売し、その個人の居住の用に供された場合(平成27年4月1日～平成31年3月31日までの取得)

※新築の認定長期優良住宅を平成32年3月31日までに取得した場合は、課税標準から1戸につき1,300万円を控除することができます。

4.不動産取得税

②住宅用土地に係る軽減措置の特例(地法73の24)

前記①の特例(同特例(注)の既存住宅を含む)に該当する住宅の敷地となる土地を、下表の条件のもとに取得した場合は、次の(a)、(b)のいずれか多い金額が土地の取得に係る税額から控除されます。

区 分		条 件
新築住宅の敷地	住宅と同時に取得	未使用の住宅を新築後1年以内に取得
	住宅より先に取得	敷地取得後2年以内(注)に住宅を新築
	住宅より後に取得	敷地取得前1年以内に住宅を新築
中古住宅の敷地	住宅より先に取得	敷地取得後1年以内に住宅を取得
	住宅より後に取得	敷地取得前1年以内に住宅を取得

(注)平成32年3月31日までは3年(やむを得ない事情がある場合は4年)以内

(a) $150\text{万円} \times 3\% = 45,000\text{円}$

(b) $\text{土地}1\text{m}^2\text{当たりの価格} \times 1/2\text{(特例による軽減)} \times \text{住宅の床面積の}2\text{倍}(\ast) \times 3\%$

※住宅の床面積は、1戸当たり200 m^2 が限度となります。

計算例

以下の新築建売住宅(長期優良住宅ではない)を買った場合の不動産取得税(平成30年中に取得した場合)なお、この建売住宅は以下の通りです。

建物の固定資産税評価額……1,400万円 土地の固定資産税評価額……3,000万円(150 m^2)
建物面積……120 m^2 土地1 m^2 当たり固定資産税評価額……20万円

計算式 ●建物 { $1,400\text{万円} - 1,200\text{万円(控除額)}$ } $\times 3\% = 6\text{万円}$ ∴不動産取得税 6万円

●土地 軽減される額は次のAとBのいずれか高い額

A. $150\text{万円} \times 3\% = 45,000\text{円}$

B. $20\text{万円} \times 1/2 \times 200\text{m}^2 (150\text{m}^2 \times 2 > 200\text{m}^2) \times 3\% = 60\text{万円}$

AとBを比べて多い方……Bの60万円

$2,000\text{万円} \times 1/2 \times 3\% = 30\text{万円} < 60\text{万円}$ ∴不動産取得税 0円