

あなたと県税

令和4年4月

広島県

***** 不動産取得税について *****

取得した不動産から得る利益に着目して課されるものではなく、不動産の取得自体に対して課される税金です。

不動産を取得した場合（軽減制度の適用を受ける場合を含む）は申告書の提出が必要です。

（詳しくは4ページ「◆申告をしましょう。」を参照してください。）



◆ 不動産取得税は、土地や家屋を取得した人に課税されます。

- ・土地とは 田、畑、宅地、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野その他の土地をいいます。
- ・家屋とは 住宅、店舗、工場、倉庫その他の建物をいいます。
- ・取得とは 売買、交換、贈与、寄附、法人に対する現物出資、家屋の建築（新築・増築・改築）、公有水面の埋立、干拓による土地の造成等を原因として、現実に土地や家屋の所有権を得ることです。登記の有無やその取得が有償であるか無償であるかは問いません。

（不動産の贈与を受け、相続時精算課税制度を選択し贈与税がかからない場合でも、不動産取得税は課税されます。）

◆ 税額の計算方法

$$\text{不動産取得税の課税標準額（不動産の価格）} \times \text{税率} = \text{税額}$$

各種控除の適用がある場合、不動産の価格からその金額を控除した残りの額が課税標準額となります。

$$\text{不動産取得税の課税標準額（不動産の価格－控除額）} \times \text{税率} = \text{税額}$$

◆ 価格の決め方

不動産取得税の課税標準額となる「不動産の価格」は、購入価格や建築工事費などとは関係なく、固定資産課税台帳に登録されている価格となります。ただし、宅地や宅地比準土地を平成18年1月1日から令和6年3月31日までの間に取得したときは、価格を2分の1とします。

（注）家屋の新築、増築、改築、農地の転用、土地の地目の変換などにより、固定資産課税台帳に価格が登録されていない場合には、県で調査して固定資産評価基準により決定した価格によります。

◆ 税率

不動産の種類	取得時期	税率	
土地	平成18年4月1日から令和6年3月31日まで	3%	
家屋	住宅	平成18年4月1日から令和6年3月31日まで	3%
	住宅以外	平成20年4月1日以後	4%

◆ 非課税（国の税金の取扱いとは必ずしも一致していません。）

- ① 形式的な所有権の移転に対する非課税。例えば相続（包括遺贈及び相続人への特定遺贈を含む。）や法人の合併による不動産の取得など。
- ② 用途による非課税。例えば宗教法人などがその本来の事業に用いる不動産を取得した場合。

◆ 免税点

取得した不動産の課税標準額が次の額に満たない場合は、課税されません。

土地	10万円
家屋	1戸につき23万円（新築・増築・改築）若しくは12万円（新築・増築・改築以外）

◆ 不動産取得税の軽減【控除と減額】について

取得した不動産が次の要件を満たしている場合、不動産取得申告書（※）を提出することで、住宅に係る控除又は減額及び土地に係る減額が受けられます。（※ 詳細は、4 ページ「◆申告をしましょう。」を御覧ください。）

【住宅の取得に係る軽減制度】

(1) (2) については、1 ページ「◆価格の決め方」により課税標準となる不動産の価格について、次のような控除があり、(3) については「◆税額の計算方法」により算出された税額から、次のような減額があります。

- (1) 建築により、次の要件を満たす住宅（特例適用住宅）を取得した場合
（新築未使用住宅の購入を含む。）

取得時期	特例適用住宅の要件	住宅の価格から控除される額 (1戸につき)
平成11年1月1日以後	床面積が50㎡(戸建以外の貸家住宅にあつては40㎡)以上240㎡以下(注1)	1,200万円
平成21年6月4日～ 令和6年3月31日	床面積が50㎡(戸建以外の貸家住宅にあつては40㎡)以上240㎡以下(注1) 長期優良住宅について認定を受けて新築されたもの(証する書類必要)(注2)	1,300万円

- (2) 個人が、次の要件を満たす中古住宅（耐震基準適合既存住宅）を取得した場合

耐震基準適合既存住宅の要件	既存住宅の新築年月日	住宅の価格から控除される額(1戸)	
◎ 1～3の全ての要件を満たすもの 1 取得した個人が自己の居住の用に供するもの 2 床面積が50㎡以上240㎡以下のもの(注1) 3 以下①、②の <u>いずれかに</u> 該当するもの ① 昭和57年1月1日以後に新築されたもの ② 上記①に該当しない場合、建築士等が行う耐震診断により新耐震基準に適合することにつき証明(家屋の取得の前日2年以内に証明されたものに限る。)がされたもの(注3)	新耐震基準に適合する場合	昭和29年7月1日～ 昭和38年12月31日	100万円
	昭和39年1月1日～ 昭和47年12月31日	150万円	
	昭和48年1月1日～ 昭和50年12月31日	230万円	
	昭和51年1月1日～ 昭和56年6月30日	350万円	
	昭和56年7月1日～ 昭和56年12月31日	420万円	
	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日以後	1,200万円		

- (3) 個人が、耐震基準に適合しない中古住宅（耐震基準不適合既存住宅）を取得し、次の要件を満たす場合

耐震基準不適合既存住宅を減額する場合の要件 (昭和56年12月31日以前に新築されたもの(注3))	既存住宅の新築年月日	減額される税額(上限) (1戸につき)
◎ 1～3の全ての要件を満たすもの 1 取得した個人が、取得した日から6月以内に、 ①耐震改修を行い、②新耐震基準に適合していることにつき証明を受け、③その者の居住の用に供すること。 (6月以内に①～③全てを完了させることが必要です。(注4)) 2 床面積が50㎡以上240㎡以下のもの(注1) 3 平成26年4月1日以後の取得であること。	昭和29年7月1日～ 昭和38年12月31日	3万円
	昭和39年1月1日～ 昭和47年12月31日	4万5千円
	昭和48年1月1日～ 昭和50年12月31日	6万9千円
	昭和51年1月1日～ 昭和56年6月30日	10万5千円
	昭和56年7月1日～ 昭和56年12月31日	12万6千円

(注1) 現況の床面積で判定しますので、登記床面積と異なる場合があります。マンション等は共用部分の床面積を専有部分の床面積割合により按分した床面積も含まれます。また、床面積の中には住宅と同一敷地内にある住宅用附属家(物置、車庫等)が含まれます。

(注2) 一定以上の住宅性能(耐久性、耐震性、可変性、維持保全の容易性)を有し、建築にあたって維持保全に関する計画が作成された住宅で、建築確認事務を所管する行政庁が認定したものです。

(注3) 昭和29年6月30日以前に新築された住宅の場合は、要件を充足していたとしても控除されません。

(注4) 新型コロナウイルス感染症の影響によって6月以内に居住できない場合でも、一定の要件を満たす場合は減額の対象となります。詳しくは県税事務所へお尋ねください。(令和4年3月31日入居分までの特例措置。)

【土地の取得に係る減額】（前頁の【住宅の取得に係る軽減制度】が適用される住宅の新築又は取得が条件になります。）

住宅の区分	取得の形態	居住要件	減額が適用される場合	税額から減額される額			
特例適用住宅の要件に該当	住宅を新築	居住は問わない	○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（該当するのは次の2つの場合のみ） ・新築されたときに土地の取得者がその土地を引き続き所有している場合 ・住宅の新築が、土地の取得者からその土地を最初に譲り受けた者により行われた場合	次のa・bいずれか高い額を 当初の税額から減額 a <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="padding: 2px;">土地1㎡当 たりの価格</td> <td style="padding: 2px;">×</td> <td style="padding: 2px;">住宅の床面積×2 (200㎡が上限)</td> </tr> </table> × 3% b 45,000円 (税額が45,000円未満の場合は、その税額) ※ 上記土地1㎡当たりの価格は、原則として、市町の固定資産課税台帳に登録されている価格によります。 ※ ただし、宅地や宅地比準土地を平成18年1月1日から令和6年3月31日までの間に取得したときは、価格を2分の1とします。	土地1㎡当 たりの価格	×	住宅の床面積×2 (200㎡が上限)
			土地1㎡当 たりの価格		×	住宅の床面積×2 (200㎡が上限)	
	○特例適用住宅を新築した人が、新築後1年以内にその住宅用土地を取得した場合						
○住宅の新築後1年以内に、新築未使用特例適用住宅とその住宅用土地を同じ人が取得した場合							
耐震基準適合住宅	中古住宅を取得	自ら居住する住宅	○自ら居住する新築未使用特例適用住宅（新築後1年超）を取得した人（個人）が、その住宅用土地を同時又は前後1年以内に取得した場合				
			○自ら居住する耐震基準適合既存住宅を取得した人（個人）が、その住宅用の土地を同時又は前後1年以内に取得した場合				
耐震基準不適合住宅			○自ら居住する耐震基準不適合既存住宅（減額の適用要件に該当するもの）を取得した人（個人）が、その住宅用の土地を同時又は前後1年以内に取得した場合（平成30年4月1日以後の取得に限ります。）				

◆ **その他の特例**

- ・ 公共事業のために、土地や家屋を収用されたり譲渡した人が、代わりの土地や家屋を一定期間内に取得した場合は、収用されたり、譲渡した土地・家屋の価格や移転補償金の対象となった家屋の価格が控除されます。
- ・ 災害により土地や家屋が滅失又は損壊した際に、これに代わる土地や家屋を3年以内に取得した場合や、土地や家屋を取得して6月以内に災害により滅失又は損壊した場合などには、一定の額が減免されます。

※こちらの特例を受けるためには、証明書類等の提出が必要です。詳しくは県税事務所にお尋ねください。

◆ 申告をしましょう。

- 土地や家屋を取得したときは、**取得した日から 60 日以内に不動産取得申告書**をその土地や家屋の所在地を管轄する県税事務所に提出してください。

なお、県税事務所（分室）では、次の申告を受け付けています。

- マイホームの建築や購入に係る取得申告、減額申告、徴収猶予申告の受付
- 賃貸住宅のオーナーによる取得申告、減額申告、徴収猶予申告の受付

- 不動産取得申告書などの用紙は県税事務所にあります。また、県のホームページからもダウンロードできます。サイト内検索 で「不動産取得税に関する手続き」と検索してください。
- 「◆不動産取得税の軽減【控除と減額】(2, 3 ページに記載)」の適用を受ける場合にも**申告が必要**です。申告の際には、不動産取得申告書に次の書類を添付して提出してください。

添付書類 ① 取得した土地・家屋の登記に係る全部事項証明書（写しで可）
 ② 売買契約書（写）←土地・住宅を売買により取得した場合
 ③ 建築工事請負契約書（写）←住宅を新築した場合
 ④ 長期優良住宅認定通知書（写）←取得した住宅が認定長期優良住宅である場合のみ

※これらの書類以外にも、減額等の要件の確認ができる書類が必要となる場合があります。
 (例) 耐震基準適合証明書 ←【住宅の取得に係る軽減制度】(2)要件 3② 又は(3) 該当の場合
 改修工事を行ったことが確認できる書類 ←【住宅の取得に係る軽減制度】(3) 該当の場合 等

- 木造以外の家屋を建築**した場合は、不動産取得申告書に**建築図面や工事見積書等**の添付をお願いする場合があります。
 詳しくは取得した不動産を管轄する県税事務所にお問合せください。

◆ 納期限までに必ず納めましょう。

県税事務所から送付される納税通知書に記載の期限までに納税してください。

(金融機関、ゆうちょ銀行(郵便局)、コンビニエンスストア※のほか、ペイジーやスマートフォンアプリ※(PayB・PayPay・LINE Pay)で納税できます。※は金額が30万円以下のもののみ。)

- 不動産取得税について、更に詳しいことをお知りになりたい方は、県税事務所の担当課又は県庁税務課にお尋ねください。**

県 税 事 務 所 一 覧

事務所名	担当課	電 話	所 在 地	管轄区域	
西部県税事務所	不動産税課	082(513)5382 5384 5386	730-0011 広島市中区基町10-23	広島市・呉市 竹原市・大竹市 東広島市・廿日市市 安芸高田市 江田島市・安芸郡 山県郡・豊田郡	
			呉分室		0823(22)5400(代) 737-0811 呉市西中央一丁目3-25
			廿日市分室		0829(32)1181(代) 738-0004 廿日市市桜尾二丁目2-68
	東広島分室	納税課 不動産評価課	082(422)6911(代) 739-0014 東広島市西条昭和町13-10		
東部県税事務所	課税第二課	084(921)1309 1308	720-8511 福山市三吉町一丁目1-1	三原市・尾道市 福山市・府中市 世羅郡・神石郡	
			尾道分室		0848(25)2011(代) 722-0002 尾道市古浜町26-12
北部県税事務所	課税課	0824(63)5181(代)	728-0013 三次市十日市東四丁目6-1	三次市・庄原市	
税 務 課		082(513)2328	730-8511 広島市中区基町10-52		