

# 不動産取得税のしおり

(令和元年度版)

岐阜県

不動産取得税は、土地や家屋を購入したり、家屋を建築するなどして不動産を取得したときに課税される税金です。

## 不動産に関するおもな税金

	不動産を取得したとき	不動産を保有しているとき	不動産を譲渡したとき
県税	不動産取得税		県民税
市町村税		固定資産税 都市計画税	市町村民税
国税	相続税 贈与税 登録免許税		所得税

※ 不動産に関する税金には、このほかに消費税や印紙税などがあります。

※ 個人県民税については、個人市町村民税と併せて市町村が課税していますので、お住まいの市町村へお問い合わせください。

## 不動産取得税とは？

不動産取得税は、不動産を取得したときに取得した人に対して1回だけ課税される県の税金です。

不動産とは・・・土地や家屋のことをいいます。

取得とは・・・家屋の建築（新築・増築・改築）または土地や家屋の購入・贈与・交換（等価交換も含みます。）等による取得をいい、取得原因、有償・無償、登記の有無を問いません。

不動産を取得した場合は、取得した日から60日以内に、当該不動産所在の市役所・町村役場（固定資産税担当窓口）または不動産所在地を所管する県税事務所へ取得申告書を提出してください（正当な事由がなく申告をしなかった場合は、過料を科する場合があります。）。

## 税額の計算方法は？

取得時期 不動産の種類		平成15年4月1日 ～ 平成18年3月31日	平成18年4月1日 ～ 平成20年3月31日	平成20年4月1日 ～ 令和3年3月31日
		家 屋	住宅以外 (事務所、店舗等)	3 %
住 宅	3 %			
土 地		3 %		

課税標準額  
(不動産の価格)

×

税 率

=

税 額

不動産取得税の課税標準額となる不動産の価格は、不動産の購入価格等とは関係なく、原則として、市町村の固定資産課税台帳に登録されている価格によります（宅地等への転用許可を受けた農地を取得した場合は、固定資産評価基準により決定した価格となります。）。

また、家屋を新築・増築等したときは、新築・増築した時点の評価額（固定資産評価基準により決定した価格）となりますので、固定資産課税台帳に登録されている価格とは異なります。

※ ただし、宅地及び宅地比準土地（市街化区域農地や雑種地等）を取得した場合の不動産取得税の課税標準額については、次のような特例措置があります。

取 得 時 期	課 税 標 準 額
～令和3年3月31日	固定資産課税台帳登録価格の2分の1

## 免税点は？

取得した不動産の課税標準となるべき額が次の金額に満たない場合は課税されません。

- ・土地の売買、贈与、交換等……………10万円
- ・家屋の建築（新築、増築、改築）……………23万円
- ・家屋の売買、贈与、交換等……………12万円

## 非課税になるのは？

相続（死因贈与や相続人以外への特定遺贈は含みません。）により取得した場合や、学校法人・宗教法人等がその本来の事業の用に供する不動産を取得した場合等は課税されません。

※ 上記例のように法令等に限定的に列挙された取得以外は、全て課税対象となります。

## 住宅を取得したときの軽減

一定の要件を満たす住宅を取得した場合には課税標準額の控除が受けられます。

	適用される場合	課税標準額の控除額	
新築住宅	<p>建築した住宅の床面積が<u>50㎡（戸建以外の貸家住宅は40㎡）以上240㎡以下</u>であること （増・改築の場合は、増・改築後の全体の面積）</p> <p>・ 新築住宅には未使用新築住宅（建売住宅等）も含まれます。 ※ 建築した住宅が上記の床面積及び認定長期優良住宅である場合（平成21年6月4日から令和2年3月31日までの取得に限ります。）</p>	<p><b>1,200万円</b></p> <p>（※1,300万円）</p>	
中古住宅	<p>床面積が<u>50㎡以上240㎡以下</u>の中古住宅で、次のいずれかに該当する住宅を<u>個人</u>が取得して<u>自己の居住の用</u>に供した場合</p> <p>ア 昭和57年1月1日以後に新築されたものであること。</p> <p>イ <u>新耐震基準</u>に適合していることの証明がされたもの（証明に係る調査が住宅の取得の日前2年以内に終了していること）であること。</p>	新築年月日	控除額
		H9.4.1～	1,200万円
		H1.4.1～H9.3.31	1,000万円
		S60.7.1～H1.3.31	450万円
		S56.7.1～S60.6.30	420万円
		S51.1.1～S56.6.30	350万円
		S48.1.1～S50.12.31	230万円
		S39.1.1～S47.12.31	150万円
		～S38.12.31	100万円

- 価格が各控除額に満たない場合は、その額となります。
- 床面積は母屋と附属家屋（住宅用車庫等）の関係にある家屋全体（一構の住宅）の床面積です。
- 一戸建以外の住宅については、独立した区画（共有部分を含みます。）ごとに控除されます。

### <住宅に対する不動産取得税の税額計算方法>

$$\boxed{\text{（住宅の価格 - 控除額）}} \times \boxed{3\%} = \boxed{\text{税額}}$$

- ※ 以下のときは、上記控除額に税率を乗じて得た額が税額から減額される場合があります。
- ・ 個人が耐震基準不適合の中古住宅を取得して、6か月以内に、耐震改修を行い耐震基準の適合証明を受けて自己の居住の用に供した場合
  - ・ 宅地建物取引業者が、新築された日から10年以上経過した中古住宅を取得して、2年以内に、一定の改修を行った後に個人に譲渡し、その個人が自己の居住の用に供した場合（令和3年3月31日までの取得に限ります。）

## 住宅用土地を取得したときの軽減

土地を取得した場合に、次のいずれかに該当するときは、税額が減額されます。

なお、次の新築・中古住宅は、いずれも左頁の「**住宅を取得したときの軽減**」に記載されている課税標準額の控除が受けられる住宅と同じ条件に該当することが必要です。

区 分	要 件
新築住宅用の土地	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地を取得した日から<b>3年以内</b>に、その土地の上に住宅が新築された場合 ただし、土地の取得者が住宅の新築までその土地を引き続き所有している場合、または土地の取得者からその土地を取得した方が住宅を新築した場合に限ります。</li> <li>住宅が新築されてから<b>1年以内</b>に、その住宅（新築未使用）とその土地を取得した場合</li> <li>土地の取得者が、その土地を取得した日<b>前1年以内</b>に、その土地の上に住宅を新築していた場合</li> </ul>
中古住宅用の土地	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地の取得者が、その土地を取得した日から<b>前後1年以内</b>に、その土地の上にある自己居住用の中古住宅（新築未使用で上記新築住宅用土地の減額を受ける住宅以外の住宅及び取得後6か月以内に、耐震改修を行い耐震基準の適合証明を受けた住宅を含む。）を取得した場合</li> </ul> <p>※ただし、宅地建物取引業者が、新築された日から10年以上経過した中古住宅及び中古住宅用の土地を取得して、2年以内に、一定の改修を行った後に個人に譲渡し、その個人が自己の居住の用に供した場合も軽減を受けることができます。（令和3年3月31日までの取得に限ります。）</p>

### 減額される額

次のA、Bいずれか多い額が減額されます。

○方法A **45,000円**

○方法B

土地1㎡当たりの価格

×

住宅の床面積の2倍  
(200㎡が限度)

× 3%

Bの「土地1㎡当たりの価格」は前述の課税標準額を土地の面積で除した価格になります。

## 公共事業により収用等されたときの軽減

公共事業の用に供するため不動産を収用されたり譲渡した方が、**収用等の日から2年以内**にその不動産に代わる不動産を取得したとき、または**収用等の日の前1年以内**に代わりの不動産を取得していたときは、申請により、不動産取得税の課税標準額の控除または不動産取得税の減額が受けられる場合があります。控除される額は収用等により支払われる補償金の額ではなく、**収用等された不動産の固定資産課税台帳に登録された価格に相当する額**になります（減額の場合は、固定資産課税台帳に登録された価格に相当する額に税率を乗じた額になります。）。

ただし、宅地及び宅地比準土地を収用等された場合には、控除等される額は収用等された日によって異なります。

## 不動産取得税の減免

災害（地震、火災、風水害等）により滅失または損壊した不動産に代わる不動産を**3年以内**に取得した場合、または取得した不動産に係る不動産取得税の納期限以前にその不動産が災害により滅失または損壊した場合には、申請により不動産の滅失または損壊した部分の価格に税率を乗じた額が減免されます。

## 不動産取得税の納税時期

不動産取得税の納期限は知事が定めることとされていますが、岐阜県ではおおむね次のような取扱いをしています。

取得した不動産の種類	おおむねの目安として納税通知書を送付する時期 (岐阜県の場合)
個人向け住宅等小規模な新築家屋 (市町村において家屋評価する家屋)	取得した年の翌年の10月
上記以外の新築家屋 (県において家屋評価する家屋)	家屋完成後6か月程度
中古家屋・土地	登記(取得)の4か月～6か月後

## 不動産取得税の減額等計算例

※ 令和元年5月に次のような自己居住用の土地付き新築住宅を購入した場合

○住宅 面積：155㎡ 価格：13,000,000円

○土地 面積：180㎡ 価格：18,000,000円

住宅	価格	〈ア〉 13,000,000円	
	住宅取得の軽減	〈イ〉 12,000,000円	控除額「住宅を取得したときの軽減」を参照
	課税標準額	〈ウ〉 1,000,000円	〈ア〉－〈イ〉(マイナスとなる場合は課税されません。)
	納める額	30,000円	〈ウ〉×税率(3%)
土地	価格	〈エ〉 18,000,000円	
	課税標準額	〈オ〉 9,000,000円	〈エ〉×1/2「税額の計算方法は？」を参照
	軽減前の税額	〈カ〉 270,000円	〈オ〉×税率(3%)
	住宅用土地の軽減A	〈キ〉 45,000円	「住宅用土地を取得したときの軽減」を参照
	住宅用土地の軽減B	〈ク〉 300,000円	〈オ〉÷土地面積×(住宅床面積×2(200㎡が限度))×3%
	軽減額	〈ケ〉 300,000円	〈キ〉または〈ク〉のいずれか多い額
	納める額	0円	〈カ〉－〈ケ〉(マイナスとなる場合は課税されません。)



## 軽減・減免を受けるための手続

軽減・減免を受ける場合には、必要な書類（詳しくは県税事務所へお問い合わせください。）及び印鑑をお持ちのうえ、取得した不動産所在地を所管する県税事務所へ申告（申請）（減免を受ける場合には納期限前7日前までに）していただく必要があります。税金は、県税事務所から送られる納税通知書により、定められた期限までに最寄りの銀行等で納めてください。

## 申告（申請）に必要な書類等

区 分		必 要 書 類
住宅を新築したとき		建物の登記事項証明書など（認定長期優良住宅の場合は認定通知書）
中古住宅を取得したとき		建物の登記事項証明書、住民票など
住宅用の土地を 取得したとき	新築住宅	建物と土地の登記事項証明書など
	中古住宅	建物と土地の登記事項証明書、住民票など
取用等されたとき		取用証明書、取用等された年の不動産の固定資産評価証明書など
災害にあったとき		罹災証明書、災害を受けた年の不動産の固定資産評価証明書など

※必要書類はコピーでも結構です。

## お問い合わせ先

このしおりは、一般的な事柄について記載してありますので、詳しい内容については、下記所管の県税事務所へお問い合わせください。

名 称	所在地及び電話番号等	所 管 区 域
岐阜県税事務所 (不動産取得税第1,2係)	〒500-8384 岐阜市藪田南 5-14-53 OKBふれあい会館 第1棟7階 ☎(058)214-6914(直通) E-mail c21301@pref.gifu.lg.jp	岐阜市、各務原市 羽島市、瑞穂市 本巣市、山県市 羽島郡、本巣郡
西濃県税事務所 (不動産取得税係)	〒503-0838 大垣市江崎町 422-3 西濃総合庁舎 ☎(0584)73-1111(代) 内線254・255・256 E-mail c21303@pref.gifu.lg.jp	大垣市、海津市 養老郡、不破郡 安八郡、揖斐郡
中濃県税事務所 (不動産取得税係)	〒501-3756 美濃市生櫛 1612-2 中濃総合庁舎 ☎(0575)33-4011(代) 内線284・285 E-mail c21305@pref.gifu.lg.jp	関市、美濃市、美濃加茂市 可児市、郡上市 加茂郡、可児郡
東濃県税事務所 (不動産取得税係)	〒507-8708 多治見市上野町 5-68-1 東濃西部総合庁舎 ☎(0572)23-1111(代) 内線246・247 E-mail c21304@pref.gifu.lg.jp	多治見市、中津川市 瑞浪市、恵那市 土岐市
飛騨県税事務所 (不動産取得税係)	〒506-8688 高山市上岡本町 7-468 飛騨総合庁舎 ☎(0577)33-1111(代) 内線290・291 E-mail c21308@pref.gifu.lg.jp	高山市、飛騨市 下呂市、大野郡