

不動産取得税とは

不動産(土地・家屋)を、売買、競売、贈与、交換、新築、増築、改築などによって取得したときに納めていただく税金です。

「不動産の取得」とは、不動産の所有権を取得することであり、取得の理由や有償・無償の別、登記の有無、取得後の保有期間を問いません。したがって、等価交換など経済的利益が発生しない取得、贈与税が発生しない夫婦間贈与や相続時精算課税制度を利用した贈与による取得、未登記不動産の取得等であっても、所有権の取得の事実があれば課税対象となります。

税額の計算方法

課税標準額(税額計算の基礎となる額) × 税率 として計算します。

○課税標準額

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評価額」です。不動産の購入価格や建築価格ではありません。

また、新たに建築(新築、増築、改築)された家屋や地目変更を伴う土地(転用許可を受けた農地等)は「固定資産評価基準」によって評価額を決定します。

■ 宅地及び宅地並みに評価された土地(宅地比準地)を取得したときの課税標準額は、評価額の1/2に軽減されます。

■ 家屋における不動産取得税と固定資産税との評価額の違いについて

- ・不動産取得税(県税) … 取得(新築等)時の評価額
- ・固定資産税(市町村税) … 取得(新築等)の翌年の1月1日現在の評価額(1年分の減価等を考慮した額)

○税率

	土地	3%
家屋	住宅	3%
	住宅以外	4%

※住宅とは居住するための家屋のうち、別荘以外の家屋をいいます。
(特定の人が年間を通じ継続して毎月1泊2日以上居住する家屋はセカンドハウスとして住宅に含みます。)

免税点

課税標準額が、次の額未満の場合は、課税されません。
(不動産を共同取得した場合は、各人の持ち分ごとに適用します。)

	土地	10万円
家屋	新築、増築、改築	23万円
	その他(売買、交換など)	12万円

※1年以内に隣接する土地を取得した場合や、1年以内に一構となるべき家屋を取得した場合は、前後の取得を合わせた額で免税点を適用します。

納税方法

納税通知書に記載された方法により納期限までに納税してください。

取得物件の所在地を担当する県税事務所から、納税義務者に納税通知書を送付します。
同一の不動産を二人以上の方が共同で取得された場合は、取得された方に連帯して納めていただくこととなりますが、この場合の納税通知書は、登記申請書など不動産取得関係資料の取得持分が一番大きな方又は筆頭者(代表納税義務者)に送付します。

なお、以下に該当する方は軽減制度が適用される場合がありますので、裏面の要件等をご確認の上、納税前に取得物件の所在地を担当する県税事務所へご相談ください。

- 1 取得した土地の上に住宅を新築した場合
- 2 取得した新築・中古住宅に転居をした場合
- 3 取得した住宅の耐震工事を実施した場合

非課税

次の取得の場合、非課税に該当することがあります。

- ・相続による取得
- ・離婚に伴う財産分与による取得
- ・土地改良事業に係る換地等による取得

この他にも非課税に該当する場合がありますので、詳しくは県税事務所へご相談ください。

I 住宅の軽減制度

次の要件に該当する住宅は、評価額又は税額から一定額が控除、減額されます。

要件	必要な書類	控除額													
【新築住宅】 (増築・改築) 【新築未使用住宅】 (建売住宅・分譲マンションなど)	住宅部分の床面積が50㎡(戸建以外の貸家住宅は1区画40㎡)以上240㎡以下であること。 (床面積には、別棟の住宅用附属建物(離れ、物置、土蔵、車庫等)の床面積も含まれます。また、増・改築の場合は増・改築後の全体(住宅用附属建物含む)の床面積によります。) <div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; text-align: center; background-color: #FFD700;">この住宅を「特例適用住宅」といいます。</div>	・ 不動産取得申告書 次に該当する場合は下記の書類が別途必要です。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">新築未使用の住宅を購入した場合</td> <td>建物の登記事項証明書(全部事項証明書) 新築未使用であることを証する書類(※1)</td> </tr> <tr> <td>認定長期優良住宅を新築した場合</td> <td>長期優良住宅認定通知書(写)</td> </tr> </table>	新築未使用の住宅を購入した場合	建物の登記事項証明書(全部事項証明書) 新築未使用であることを証する書類(※1)	認定長期優良住宅を新築した場合	長期優良住宅認定通知書(写)	一戸につき1,200万円(上限) 認定長期優良住宅である場合は一戸につき1,300万円(上限)(※2) (住宅の評価額-控除額)×3%=納める額								
新築未使用の住宅を購入した場合	建物の登記事項証明書(全部事項証明書) 新築未使用であることを証する書類(※1)														
認定長期優良住宅を新築した場合	長期優良住宅認定通知書(写)														
【既存住宅】 (中古住宅)	住宅部分の床面積が50㎡以上240㎡以下(床面積には、住宅用附属建物の床面積を含みます。)であって、次のA・Bいずれかに該当する住宅であること。 A 取得時において、次の①②のいずれにも該当していること。 ① 取得した人自身が居住するものである。 ② 昭和57年1月1日以後に新築されたものである。(※3) <div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; text-align: center; background-color: #FFD700;">この住宅を「耐震基準適合既存住宅」といいます。</div>	・ 建物の登記事項証明書(全部事項証明書) ・ 住民票など、自己の居住の用に供することを証するもの ・ 「新耐震基準」に適合していることの証明書(S57.1.1以降に新築された家屋は不要)	一戸につき新築日に応じた次の額(上限) <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 50%;">家屋が新築された日</th> <th>控除額</th> </tr> <tr> <td>S56. 7. 1 ~ S60. 6. 30</td> <td>420万円</td> </tr> <tr> <td>S60. 7. 1 ~ H元. 3. 31</td> <td>450万円</td> </tr> <tr> <td>H元. 4. 1 ~ H 9. 3. 31</td> <td>1,000万円</td> </tr> <tr> <td>H 9. 4. 1 ~</td> <td>1,200万円</td> </tr> </table> (住宅の評価額-控除額)×3%=納める額	家屋が新築された日	控除額	S56. 7. 1 ~ S60. 6. 30	420万円	S60. 7. 1 ~ H元. 3. 31	450万円	H元. 4. 1 ~ H 9. 3. 31	1,000万円	H 9. 4. 1 ~	1,200万円		
家屋が新築された日	控除額														
S56. 7. 1 ~ S60. 6. 30	420万円														
S60. 7. 1 ~ H元. 3. 31	450万円														
H元. 4. 1 ~ H 9. 3. 31	1,000万円														
H 9. 4. 1 ~	1,200万円														
	取得時に新耐震基準に適合しない自己居住用住宅で、取得後6か月以内に次の①②のいずれにも該当していること。 ① 耐震改修を行い、「新耐震基準」に適合する証明を受け、その証明書を県税事務所へ提出している。 ② 取得した人自身が居住を開始している。 <div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; text-align: center; background-color: #FFD700;">この住宅を「耐震基準不適合既存住宅」といいます。</div>	・ 減額申請書 ・ 建物の登記事項証明書(全部事項証明書) ・ 住民票など、自己の居住の用に供することを証するもの ・ 「新耐震基準」に適合することの証明書	一戸につき新築日に応じた次の「控除額」に相当する税額を減額 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 50%;">家屋が新築された日</th> <th>控除額</th> </tr> <tr> <td>S29. 7. 1 ~ S38. 12. 31</td> <td>100万円</td> </tr> <tr> <td>S39. 1. 1 ~ S47. 12. 31</td> <td>150万円</td> </tr> <tr> <td>S48. 1. 1 ~ S50. 12. 31</td> <td>230万円</td> </tr> <tr> <td>S51. 1. 1 ~ S56. 6. 30</td> <td>350万円</td> </tr> <tr> <td>S56. 7. 1 ~ S60. 6. 30</td> <td>420万円</td> </tr> </table> 上記控除額×3%=減税額	家屋が新築された日	控除額	S29. 7. 1 ~ S38. 12. 31	100万円	S39. 1. 1 ~ S47. 12. 31	150万円	S48. 1. 1 ~ S50. 12. 31	230万円	S51. 1. 1 ~ S56. 6. 30	350万円	S56. 7. 1 ~ S60. 6. 30	420万円
家屋が新築された日	控除額														
S29. 7. 1 ~ S38. 12. 31	100万円														
S39. 1. 1 ~ S47. 12. 31	150万円														
S48. 1. 1 ~ S50. 12. 31	230万円														
S51. 1. 1 ~ S56. 6. 30	350万円														
S56. 7. 1 ~ S60. 6. 30	420万円														

※1 家屋未使用証明書、売買契約書など ※2 「認定長期優良住宅」とは、長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づき所管行政庁の認定を受けた住宅です。
 ※3 新築年月日が昭和57年1月1日より前の住宅であっても、建築士等が行う耐震診断によって「新耐震基準」に適合していることの証明がされた場合はこの要件に該当します。なお、証明に係る調査が住宅の取得日前2年以内に終了していることが必要です。

住宅とセカンドハウス

「住宅」とは、居住するための家屋のうち、別荘以外の居住用の家屋をいいますが、特定の人が年間を通じ継続して毎月1泊2日以上居住する家屋(セカンドハウス)も、住宅に含まれます。セカンドハウスについては、家屋の利用状況がわかる書類をご提出いただき、調査を行ったうえでセカンドハウスに該当するか判定します。
 なお、中古のセカンドハウスは、取得した人自身が居住する場合のみ、左記の控除が適用されます。

二世帯住宅の特例控除について

「二世帯住宅」の家屋については、次の「構造上の独立性」と「利用上の独立性」の2つの要件をいずれも満たしている場合のみ、それぞれの居住部分ごとに「一戸の住宅」として、左記の控除が適用されます。

【構造上の独立性】	【利用上の独立性】
それぞれの居住部分が、壁・天井・床等によって他方の居住部分と完全に遮断されており、一棟の建物において、それぞれが独立した住宅(世帯)として外部と行き来ができること。	それぞれの居住部分に、玄関、便所、台所、居室、風呂など、住宅としての機能を保つための必要最低限の設備が備わっており、独立して居住生活ができる状況にあること。

※ 一般的に二世帯住宅といわれる家屋の全てが該当するものではありません。

各種申請の申請期限について

上記のセカンドハウスに係る申請や、下記の「II 住宅用土地の軽減制度」に係る申請など、不動産取得税における各種申請については申請期限がございます。申請と一緒に添付書類が必要となる場合もございますので、各種申請に係るお問い合わせ、ご提出はお早めをお願いします。

II 住宅用土地の軽減制度

次の要件に該当する住宅用土地は、税額から一定額が減額されます。



↑
住宅用土地軽減に係る電子申請用QRコード

軽減制度の適用には申請が必要です。次に該当する書類を準備のうえ、左記QRコードから電子申請をしていただくか、取得物件の所在地を担当する県税事務所まで手続きをしてください。(減額申請書は県税事務所窓口にて備えてあるほか、長野県公式ホームページの「申請・届出様式」欄からダウンロードできます。)
 納税済みの場合は還付先(代表納税義務者名義)の口座の情報が必要となります。
 (還付は要件に該当する住宅を新築又は取得した日から5年を経過すると受け取ることができなくなります。)

(凡例 ○:必要、△:場合によっては必要)

要件	必要な書類 (登記事項証明書については「登記情報提供サービス」不可)	建物の登記事項証明書 (全部事項証明書)	土地の登記事項証明書 (全部事項証明書)	土地の登記事項証明書 (全部事項証明書)又は売買契約書	取得者がその住宅に居住することを証明するもの(住民票等)	新築未使用住宅であることを証する書類	不動産取得税減額申請書(未納付)又は不動産取得税減額・還付申請書(納付済)	平面図 公図等	
【新築住宅】 用の土地 (増築は除く)	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」を新築した次の場合	ア 土地を取得した者が、住宅新築時までその土地を引き続き所有していた場合(誰が新築したかは問いません。)	○	○(※1)		△(※2)	○(※4)	△(※5)	
	イ 土地を取得した者がその土地を譲渡し、土地を譲り受けた者によりその土地の上に住宅の新築が行われた場合	○		○(※1)	△(※2)	○(※4)	△(※5)		
	②土地を取得した者が、土地の取得日の前1年の期間内に、その土地の上に「特例適用住宅」を新築していた場合	○			△(※2)	○(※4)	△(※5)		
【新築未使用住宅】 用の土地 (建売住宅・分譲マンションなど)	自己居住用	①新築未使用の「特例適用住宅」及びその土地を、その住宅の新築後1年以内に同じ者が取得した場合	○			△(※2)	○(※4)	△(※5)	
		②土地を取得した者が、土地の取得日の前後1年の期間内に、その土地の上にある新築未使用の「特例適用住宅」(平成10年4月1日以後に新築されたものに限る)を取得した場合	○			△(※2)	○(※4)	△(※5)	
	自己居住用以外	新築未使用の「特例適用住宅」及びその土地を、その住宅の新築後1年以内に同じ者が取得した場合	○			△(※2)	○(※3)	○(※4)	△(※5)
【上記既存住宅A】 用の土地	土地を取得した者が、その土地を取得した日の前後1年の期間内に、その土地の上にある「上記【既存住宅】A」を取得した場合	○				△(※2)	○(※4)	△(※5)	
【上記既存住宅B】 用の土地	土地を取得した者が、その土地を取得した日の前後1年の期間内に、その土地の上にある既存住宅を取得し、当該住宅が「上記【既存住宅】B」に該当した場合	○				△(※2)	○(※4)	△(※5)	

※1 住宅が新築された日以後に交付されたもので、要件の確認ができるもの ※2 登記事項証明書(全部事項証明書)に記載された住所が、住宅の所在地と異なる場合 ※3 家屋未使用証明書、売買契約書(写)など
 ※4 申請欄には取得者全員の記名が必要です。(押印は不要) ※5 平面図:未登記住宅、共同住宅、併用住宅、二世帯住宅の場合(建物の面積がわかるもの) 公図:土地取得後に分・合筆を行っている場合(分・合筆の前後関係がわかるもの)

減額される額

次のA・Bのいずれか大きい額が減額されます。

A

=

45,000円※

※納税通知書が複数ある場合は端数処理の関係で計算結果が45,000円に満たない場合があります。

B

=

土地1㎡当たりの課税標準となる価格

×

住宅の床面積の2倍(200㎡を限度)

×

3%

Ⅲ その他の軽減制度

以下のような場合、不動産取得税の軽減制度が適用になる場合がありますので、詳しくは取得物件の所在地を担当する県税事務所へご相談ください。

公共事業(代替不動産の取得)に係る特例措置

公共事業のために不動産を収用等され、一定期間内に収用等された不動産に代わると認められる不動産を取得した場合、不動産取得税が軽減される制度があります。

減免など

※減免の適用を受けるためには、納税通知書記載の納期限までに申請が必要です。

- 次の場合、一定の税額が減免される場合があります。
 - ・ 火災や地震、風水害により、不動産が滅失・損壊し、被災した不動産に代わると認められる不動産を取得した場合
 - ・ 町内会等の公共的な性格を有する団体が、公会堂、集会場等の公共的な施設を取得した場合
 - ・ 国や地方公共団体から補助金を受けて不動産を取得した場合
 - ・ 宅地建物取引業者が、住宅建設・宅地造成に関連して公共の用に供するための土地を取得し、国又は地方公共団体に無償で譲渡した場合
- NPO法人が設立後5年以内に一定の要件を満たす不動産を取得した場合、課税が免除される制度があります。

Ⅳ お問い合わせ先

詳しくは、取得物件の所在地を担当する県税事務所にお問い合わせください。
受付時間は、土・日・祝日を除く、午前8時30分から午後5時15分までとなります。
また、右記のQRコードからホームページにアクセスすることができます。



県税事務所名	連絡先(直通電話)及び所在地	担当区域
総合県税事務所	☎(026)234-9565 〒380-0836 長野市大字南長野南県町686-1 長野合同庁舎1階	長野市 須坂市 中野市 飯山市 千曲市 埴科郡(坂城町) 上高井郡(小布施町 高山村) 下高井郡(山ノ内町 木島平村 野沢温泉村) 上水内郡(信濃町 飯綱町 小川村) 下水内郡(栄村)
東信県税事務所	☎(0267)63-3138 〒385-8533 佐久市跡部65-1 佐久合同庁舎2階	上田市 小諸市 佐久市 東御市 南佐久郡(小海町 佐久穂町 川上村 南牧村 南相木村 北相木村) 北佐久郡(軽井沢町 御代田町 立科町) 小県郡(長和町 青木村)
南信県税事務所	☎(0265)76-6808 〒396-8666 伊那市荒井3497 伊那合同庁舎2階	岡谷市 飯田市 諏訪市 伊那市 駒ヶ根市 茅野市 諏訪郡(下諏訪町 富士見町 原村) 上伊那郡(辰野町 箕輪町 飯島町 南箕輪村 中川村 宮田村) 下伊那郡(松川町 高森町 阿南町 阿智村 平谷村 根羽村 下條村 売木村 天龍村 泰阜村 喬木村 豊丘村 大鹿村)
中信県税事務所	☎(0263)40-1910 〒390-0852 松本市大字島立1020 松本合同庁舎3階	松本市 大町市 塩尻市 安曇野市 木曾郡(上松町 南木曾町 木曾町 木祖村 王滝村 大桑村) 東筑摩郡(麻績村 生坂村 山形村 朝日村 筑北村) 北安曇郡(池田町 松川村 白馬村 小谷村)

申請等の受付及び納税にかかるご相談は
右記の事務所でもお受けいたします。

総合県税事務所	北信事務所	〒383-8515	中野市大字壁田955	0269-23-0205
東信県税事務所	上田事務所	〒386-8555	上田市材木町1-2-6	0268-25-7117
南信県税事務所	諏訪事務所	〒392-8601	諏訪市上川1-1644-10	0266-57-2906
南信県税事務所	飯田事務所	〒395-0034	飯田市追手町2-678	0265-53-0405
中信県税事務所	木曾事務所	〒397-8550	木曾郡木曾町福島2757-1	0264-25-2216
中信県税事務所	大町事務所	〒398-8602	大町市大町1058-2	0261-23-6505