



不動産取得税・減税

について

不動産取得税とは

不動産取得税とは、土地や住宅など不動産の所有権を取得したときに、その不動産の所在する都道府県が課する税金が不動産取得税にあたります。

また、その所得原因が売買・交換・贈与・建築等のいずれであっても課税されます。但し、相続による所得については課税されないものとなっています。

○税額計算式

$$\text{不動産の価格(固定資産税評価額)} \times \text{税率} = \text{税額}$$

不動産の価格は前回説明した登録免許税で出てきた固定資産税台帳に登録された価格です。また、不動産取得税の基本は4%ですが、以下のように軽減されます。

住宅等	土地	3%	平成24年3月31日まで
	建物	3%	平成24年3月31日まで
住宅以外 (店舗、事務所等)	土地	3%	平成24年3月31日まで
	建物	4%	平成20年4月 1日より

宅地評価土地の所得が平成24年3月31日までに間に行われた場合の不動産取得税の課税標準については、固定資産税評価額の2分の1相当の額とする特例措置が認められています。

○住宅や住宅用土地の軽減措置

種類	住宅		住宅用土地
	新築	中古	
内容	新築住宅 50㎡以上240㎡以下	50㎡以上240㎡以下	新築住宅及び中古住宅の敷地については、それぞれ左の要件を満たす新築住宅、又は中古住宅の敷地であること
要件		次のa、bいずれかに該当し、下記①～③のいずれかに該当するもの a、平成17年以降に取得した住宅で自己の居住用として取得したもの b、平成17年3月31日までに取得した住宅で人の居住の用に供されたものを個人が自己の居住用に取得したもの ①非木造は新築後25年以内、木造は新築後20年以内である ②昭和57年1月1日以降に新築された住宅である ③築後年数にかかわらず新耐震基準に適合することが証明されたもの	
軽減額	1,200万円 (評価額が、1,200万円までなら課税されず、1,200万円を超える部分が課税対象となる)	新築された日によって異なる。 A、昭和50年12月31日以前…新築当時の軽減額 B、昭和51年1月1日～昭和56年6月31日まで…350万円 C、昭和56年7月1日～昭和60年6月30日まで…420万円 D、昭和60年7月1日～平成元年3月31日まで…450万円 E、平成元年4月1日～平成9年3月31日まで…1,000万円 F、平成9年4月1日以降…1,200万円	次のいずれか多い方の金額 A、4万5,000円 (150万円×3%) B、土地1㎡の評価額×1/2×住宅の床面積の2倍(200㎡が限度)×3/100
軽減額の控除の方法	<課税標準から控除> (住宅の価額－控除額)×3/100＝税額 *住宅の価額(評価額) *控除額(上記の該当する金額)		税額から控除 (土地の価額×1/2×3/100)－上記に該当する金額＝税額