

# 不動産取得税（県税）

土地・家屋など、不動産の取得に対してかかります。

## ◆納める人

土地や家屋を売買、交換、贈与、建築（新築・増築・改築）などにより取得した人に1回限り課税されます。この場合の取得とは、有償、無償、登記の有無は問わず、その不動産の所有権を現実に取得することをいいます。

## ◆納める額

$$\text{不動産の価格(課税標準額)(※)} \times \text{税率} = \text{税額}$$

【税率】

不動産の取得日	土地	家屋	
		住宅	住宅以外
平成20年4月1日から令和9年3月31日	3%	3%	4%

(※) 令和9年3月31日までに宅地及び宅地並評価土地等を取得した場合は、「不動産の価格×1/2」を課税標準額とする特例措置があります。

## ◆不動産の価格

不動産の購入価格や建築工事費とは関係なく、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。

家屋を新築・増築・改築などにより取得したときは、固定資産評価基準により価格を決定します。

## ◆免税点

課税標準となるべき額が、次の金額に満たないときは課税されません。

土地の取得		10万円
家屋	新築・増築・改築による取得	23万円
	売買・交換・贈与などによる取得	12万円

## ◆非課税

- 相続による不動産の取得
- 法人の合併又は分割（一定の要件を満たすものに限る。）による不動産の取得
- 土地改良事業、土地区画整理事業（一定の要件を満たすものに限る。）での換地の取得
- 公共の用に供する道路などのための土地の取得



## ◆申告と納税

### ◎申告

不動産を取得した日から60日以内に、不動産の所在地を管轄する東部県税局（徳島庁舎、吉野川庁舎）、南部総合県民局（地域創生防災部）、西部総合県民局（地域創生観光部）（66ページ）又は市町村に不動産の取得の事実を申告することとなっています。ただし、上記の期間内に不動産登記法の規定による表示に関する登記又は所有権の登記の申請をした場合は、申告の必要はありません。

### ◎納税

東部県税局、南部総合県民局又は西部総合県民局から送付される納税通知書により、定められた納期限までに納めてください。

## ◆納税の猶予

住宅用の土地の取得者が、その土地を取得した日から3年以内にその土地の上に住宅を新築する予定があるときや、1年以内に中古住宅を取得する予定があるときなどは、納期限内に徴収猶予の申告をすれば、一定の額が徴収猶予される場合があります。

詳細については、東部県税局（徳島庁舎、吉野川庁舎）、南部総合県民局（地域創生防災部）又は西部総合県民局（地域創生観光部）（66ページ）へお問い合わせください。

## ◆主な軽減措置

### ◎住宅を取得したときの軽減

次のA又はBに該当する住宅を取得したときは、価格から控除額を差し引いた後の額が課税標準額となります。また、Cに該当する住宅を取得したときは、税額から一定額が減額されます。

軽減の対象となる住宅等の要件	軽減内容	
<b>A. 住宅の建築（新・増・改築）又は新築未使用住宅の購入</b> 1戸当たりの床面積（※1）が50㎡～240㎡（賃貸共同住宅の場合は40㎡～240㎡）（ <b>特例適用住宅</b> といいます。）であること	住宅の種類	価格から控除される限度額
	①下記②以外の住宅	1,200万円
	②認定長期優良住宅（令和8年3月31日までに取得した場合に限ります。）	1,300万円
<b>B. 耐震基準適合既存住宅の取得</b> 中古住宅で、床面積が50㎡～240㎡であり、次のいずれかの要件に該当するもの（ <b>耐震基準適合既存住宅</b> といいます。）を個人が自己の居住用に取得したとき ①昭和57年1月1日以後に新築されたものである ②昭和57年1月1日前に新築されたもので、新耐震基準を満たすことを証明（※2）されたものである（ <b>ただし、住宅取得前2年以内に耐震基準調査等が終了したものに限り</b> ます。）	新築年月日	価格から控除される限度額
	S 29.7.1～S 38.12.31	100万円
	S 39.1.1～S 47.12.31	150万円
	S 48.1.1～S 50.12.31	230万円
	S 51.1.1～S 56. 6.30	350万円
	S 56.7.1～S 60. 6.30	420万円
	S 60.7.1～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	
<b>C. 耐震基準不適合既存住宅の取得後、耐震改修</b> 中古住宅で、床面積が50㎡～240㎡であり、「B. 耐震基準適合既存住宅の取得」に掲げる①及び②の要件に該当しないもの（ <b>耐震基準不適合既存住宅</b> といいます。）を個人が取得後6か月以内に、耐震改修を行い、その証明（※2）を受け、かつ、居住したとき	新築年月日	税額から減額される限度額
	S 29.7.1～S 38.12.31	3万円
	S 39.1.1～S 47.12.31	4万5千円
	S 48.1.1～S 50.12.31	6万9千円
	S 51.1.1～S 56. 6.30	10万5千円
S 56.7.1～S 56.12.31	12万6千円	

（※1）増・改築の場合は、増・改築後の住宅全体の床面積によります。

（※2）証明を行うことができる者（建築士等）、証明書の様式についての詳細はお問い合わせください。

（注）宅地建物取引業者が改修工事対象住宅を取得後、改修工事を行った上で個人へ譲渡した場合にも、軽減措置を受けられる場合があります。詳細についてはお問い合わせください。

◎住宅用土地を取得したときの軽減

次の住宅用土地を取得したときは、税額の全部又は一部が減額されます。

区 分	取得時期の要件	取得者の要件	税額から減額される限度額
特例適用住宅用土地を取得した場合	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とき。  (共同住宅等で、独立的に区画された特例適用部分が百以上ある場合については、土地の取得の日から3年以内に新築することが困難と認められる場合に限り、4年以内に新築したとき。)	次のいずれかを満たしていること ・土地を取得してから特例適用住宅が新築されるまで土地を継続所有していること。この場合に限り誰が新築したかは問いません。 ・特例適用住宅が新築される前に土地を譲渡している場合は、土地を譲り受けた人が住宅を新築していること。	次のうちどちらか多い方の額  ①4万5千円  ②住宅の床面積の2倍(200㎡が限度)に相当する土地の価格の1/2に3%を乗じた額
	②土地を取得した日の前1年以内にその土地の上に特例適用住宅を新築していたとき。	土地と住宅の取得者が同一であること。	
	③特例適用住宅の要件に該当する新築未使用の土地付建売住宅(分譲マンションを含む。)を新築後1年以内に取得したとき。		
耐震基準適合既存住宅等(※)用土地を取得した場合	個人が土地を取得した日から1年以内、又は取得した日の前1年以内にその土地の上にある耐震基準適合既存住宅等を自己の居住用に取得したとき。		

(※) 「耐震基準適合既存住宅等」とは、「耐震基準適合既存住宅」、「新築から1年を超える未使用の特例適用住宅」及び「耐震基準不適合既存住宅」です。

- (注) 1. 共有による取得で、土地の取得者と住宅の取得者が一部異なる場合は、その持分に応じた額が減額の対象となる場合があります。
2. 特例適用住宅、耐震基準適合既存住宅及び耐震基準不適合既存住宅とは、前ページの表中A、B又はCの要件を満たすものをいいます。
3. 宅地建物取引業者が改修工事対象住宅を取得後、改修工事を行った上で個人へ譲渡した場合にも、その土地の軽減措置を受けられる場合があります。詳細についてはお問い合わせください。

◎その他の軽減

公共事業のために土地や家屋を譲渡し、それに代わる土地や家屋を一定の期間内に取得した場合などについても軽減措置を受けられる場合があります。

軽減措置を受けるためには、原則として、軽減措置の適用があるべき旨の申告が必要となります。申告時に必要となる書類など、詳細については、東部県税局(徳島庁舎、吉野川庁舎)、南部総合県民局(地域創生防災部)又は西部総合県民局(地域創生観光部)(66ページ)へお問い合わせください。