

☆不動産取得税の軽減制度について☆

こんなとき、不動産取得税は土地、家屋ともに軽減されます

軽減制度の適用を受ける方は「不動産取得税申告書」とともに、以下の書類を提出してください。

◎ 添付書類については、原本と指定されているもの以外はコピーで結構ですが、必要に応じて原本を確認させていただくことや、その他の書類を提出していただくことがあります。

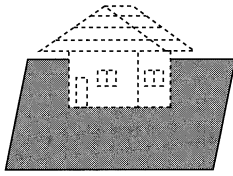
① 土地を取得してから3年以内に住宅を新築した場合

※ 住宅は、2ページの1の①記載の床面積要件を満たす「特例適用住宅」に限ります。

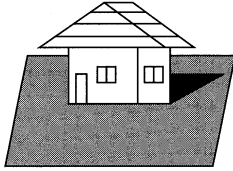
※ 住宅が完成するまで土地の取得者が土地を所有し続けている場合に限ります。

(例)

土地取得 平成28年4月12日
～住宅を新築する予定あり～



住宅完成 平成28年10月15日



都税事務所（都税支所）・支庁に申告書を提出

添付書類

<住宅完成前>

- | | |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 土地売買契約書 | <input type="checkbox"/> 平面図 |
| <input type="checkbox"/> 最終代金領収書（土地売買代金分） | <small>（新築した住宅が共同住宅（アパート、マンション）、二世帯住宅、事務所・店舗等との併用住宅である場合）</small> |
| <input type="checkbox"/> 建築確認済証 | <input type="checkbox"/> 長期優良住宅認定通知書 |
| <input type="checkbox"/> 建築工事請負契約書 | <small>（新築する住宅が認定長期優良住宅である場合）</small> |

申告時に住宅が完成していない場合、上記<住宅完成前>の書類をご提出していただくことで、徴収猶予制度を適用できる場合があります。徴収猶予については、4ページの2をご覧ください。住宅完成後に、申告書とともに下記<住宅完成後>の書類をご提出していただくことで、減額制度が適用されます。

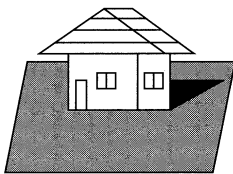
※ 申告時に既に住宅が完成している場合は、上記<住宅完成前>と下記<住宅完成後>の書類を添付して申告してください。

<住宅完成後>

- | | |
|-------------------------------------------------|---------|
| <input type="checkbox"/> 登記事項証明書（全部事項証明書）（土地） | } のいずれか |
| <input type="checkbox"/> a 検査済証 | |
| <input type="checkbox"/> b 登記事項証明書（全部事項証明書）（建物） | |
| <input type="checkbox"/> c 建物引渡証明書と請負業者の印鑑証明書原本 | |

② 新築未使用の建売住宅とその敷地を新築後1年以内（同時取得も含む。）に同じ方が取得（購入）した場合

※ 住宅は、2ページの1の①記載の床面積要件を満たす「特例適用住宅」に限ります。



(例)

平成27年8月27日 新築
平成28年4月14日 新築未使用のまま
その敷地とともに購入

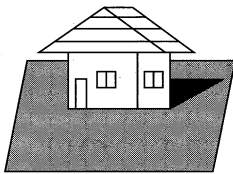
都税事務所（都税支所）・支庁に申告書を提出

添付書類

- | |
|--------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 土地付建物売買契約書 |
| <input type="checkbox"/> 最終代金領収書（土地付建物の売買代金分） |
| <input type="checkbox"/> 登記事項証明書（全部事項証明書）（建物） |
| <input type="checkbox"/> 平面図（取得した住宅が共同住宅（アパート、マンション）、二世帯住宅、事務所・店舗等との併用住宅である場合） |
| <input type="checkbox"/> 長期優良住宅認定通知書（取得した住宅が認定長期優良住宅である場合） |

③ 自己居住用の中古住宅とその敷地を同時に同じ方が取得した場合

※ 中古住宅は、2ページの2の①記載のアからウのすべての要件を満たす「耐震基準適合既存住宅」に限ります。



(例)

平成16年8月24日 住宅新築
平成28年7月28日 住宅とその敷地を購入

都税事務所（都税支所）・支庁に申告書を提出

添付書類

- | |
|------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 土地付建物売買契約書 |
| <input type="checkbox"/> 最終代金領収書（土地付建物の売買代金分） |
| <input type="checkbox"/> 登記事項証明書（全部事項証明書）（建物） |
| <input type="checkbox"/> 住民票（マイナンバーの記載のないもの）など |

◎ ①から③に挙げたものは主な軽減事由であり、上記以外の取得でも軽減措置が適用できる場合があります。

詳しくは、家屋（住宅）については2ページ、土地（住宅用）については3ページをご覧ください。

不動産取得税の軽減制度【家屋】

軽減制度適用後の税額の算出方法

$$\text{住宅の価格} - \text{控除額} = \text{課税標準額} \quad \text{課税標準額} \times \frac{3}{100} (\text{税率}) = \text{税額}$$

1. 新築住宅（特例適用住宅）の特例（地方税法第73条の14第1項）

① 対象となる新築住宅

次の床面積要件を満たす新築住宅は「特例適用住宅」として軽減の対象になります。

床面積要件（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あん分した床面積も含まれます。）

	下 限		上 限
	一戸建住宅	一戸建以外の住宅 ^(注)	
貸家以外	50㎡以上	50㎡以上	240㎡以下
貸 家	50㎡以上	40㎡以上	240㎡以下

(注)：一戸建以外の住宅とは、マンション等の区分所有住宅またはアパート等の構造上独立した区画を有する住宅をいいます。なお、床面積要件の判定は、独立した区画ごとに行います。

② 控除額

「特例適用住宅」を建築した場合、または新築未使用の「特例適用住宅」を購入した場合は、住宅の価格から1,200万円^(注)（価格が1,200万円未満である場合はその額）を控除します。

なお、長期優良住宅の普及の促進に関する法律に規定する認定長期優良住宅の新築の場合については、1,300万円^(注)となります（平成30年3月31日までに取得した場合に限ります。）。

(注)：一戸建以外の住宅については、独立した区画ごとに控除します。

2. 中古住宅（耐震基準適合既存住宅）の特例（地方税法第73条の14第3項）

① 対象となる中古住宅

次のアからウのすべての要件を満たす中古住宅は、「耐震基準適合既存住宅」として軽減の対象になります。

要 件	内 容
ア 居住要件 ※ 取得時における家屋の現況が住宅であることが必要です。	個人が自己の居住用に取得した住宅であること (なお、取得前に住宅以外であった家屋を住宅にリフォームする場合は、取得する前に住宅とするリフォームが完了している必要があります。)
イ 床面積要件	50㎡以上240㎡以下 (床面積要件の判定については『新築住宅の特例』と同じです。)
ウ 耐震基準要件	昭和57年1月1日以後に新築されたもの 左記の条件に該当しない住宅で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もの ※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。

② 控除額

住宅の価格からその新築された日に応じて下表の額を控除します。

控 除 額	新築された日
350万円	昭和51年1月1日～昭和56年6月30日※
420万円	昭和56年7月1日～昭和60年6月30日※
450万円	昭和60年7月1日～平成元年3月31日
1,000万円	平成元年4月1日～平成9年3月31日
1,200万円	平成9年4月1日 以後

※昭和56年以前の新築については、新耐震基準に適合していることの証明がされたものに限りします。

※①の「ウ 耐震基準要件」もあわせてご覧ください。

3. 中古住宅（耐震基準不適合既存住宅）の減額（地方税法第73条の27の2）

個人が、一定の床面積要件を満たす耐震基準不適合既存住宅を取得した場合で、取得の日から6ヶ月以内に、耐震改修工事を行い新耐震基準に適合していることの証明がされ、かつ、自己の居住の用に供した場合に不動産取得税が軽減されることがあります（平成26年4月1日以後の取得に限ります。）。詳細につきましては、所管の都税事務所等にお問い合わせください。制度の内容及び手続きについて、別途ご案内いたします。

不動産取得税の軽減制度【土地】

1. 住宅用土地を取得したときの減額（地方税法第73条の24）

家屋の軽減制度の対象となる「特例適用住宅」または「耐震基準適合既存住宅」（2ページ参照）の敷地として、家屋の取得（新築）の前後一定期間内に下記①～⑥のいずれかの要件を満たす土地を取得した場合、法に基づいて算出された当初の税額より次の額を減額します。

減額される額の算出方法

$$\text{土地 1 m}^2 \text{ 当たりの価格} \times \text{住宅の延床面積の2倍 (上限200m}^2) \times \text{取得した住宅の持分} \times \frac{3}{100} \text{ (税率)}$$

◎ 平成30年3月31日までに取得した宅地等の土地については、価格を2分の1とする特例措置適用後の土地1㎡当たりの価格を使用します。

◎ 上記の方法で算出した額が45,000円未満である場合は、45,000円（税額が45,000円未満である場合はその額）が減額されます。

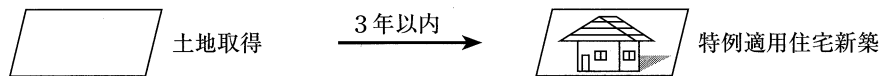
◎ 「耐震基準不適合既存住宅」の敷地は、減額の対象となりません。

《価格とは》

不動産の実際の購入価格等ではなく、固定資産評価基準によって評価、決定された価格（評価額）をいいます。詳しくは、別紙『☆不動産取得税申告のご案内☆』の「●課税の基礎となる不動産の価格とは…」をご覧ください。

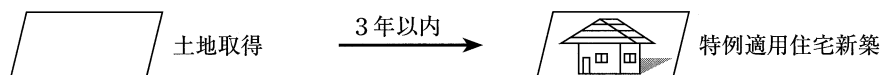
① 土地を取得した方が取得後3年以内（注）に、その土地の上に「特例適用住宅」を新築した場合（土地の取得者と住宅を新築した方が同じ場合）

※ ただし、土地の取得者が特例適用住宅の新築の時までその土地を引き続き所有している場合に限ります。

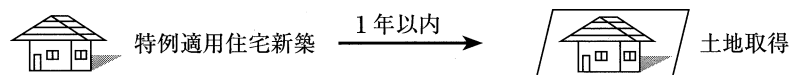


② 土地を取得してから3年以内（注）に、その土地の上に「特例適用住宅」が新築された場合（土地の取得者と住宅を新築した方が異なる場合）

※ ただし、土地の取得者が特例適用住宅の新築の時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（譲渡の相手方）が特例適用住宅を新築した場合に限ります。



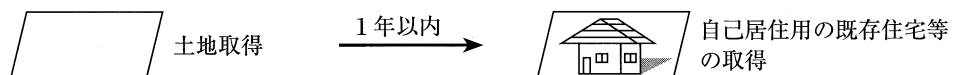
③ 「特例適用住宅」を新築した方が、新築後1年以内にその敷地を取得した場合



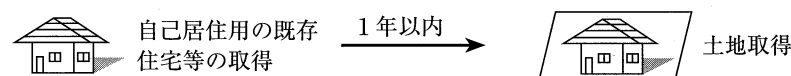
④ 新築未使用の「特例適用住宅」とその敷地を、新築後1年以内（同時取得も含む。）に同じ方が取得した場合



⑤ 土地を取得した方が取得後1年以内に、その土地の上にある自己の居住の用に供する「耐震基準適合既存住宅」または自己の居住の用に供する未使用の「特例適用住宅」（以下「既存住宅等」という。）を取得した場合



⑥ 「既存住宅等」を取得した方が、取得後1年以内にその敷地を取得した場合



（注）：平成30年3月31日までに土地を取得した場合で、土地の取得から3年以内に住宅が新築されることが困難なものとして政令で定める場合（1棟につき100戸以上の共同住宅で新築までの期間が3年を超えることについてやむを得ないと認められるもの）には4年以内になります。

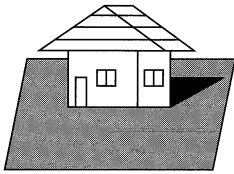
2. 徴収猶予について

取得した土地の上に特例適用住宅を**新築中または新築予定**で、その住宅が土地の不動産取得税の軽減に該当する一定期間内に完成することが申告書及び添付書類（1ページの①参照）の提出により確認できた場合や、取得した耐震基準不適合既存住宅（2ページの3参照）について、不動産取得税の軽減に該当する一定期間内に耐震改修工事を実施し、自己の居住の用に供することが申告書及び添付書類の提出により確認できた場合は、不動産取得税の納税を猶予する制度（徴収猶予）があります。詳しくは封筒に記載されている都税事務所（都税支所）・支庁までお問い合わせください。

不動産取得税の計算方法

1ページの①の例をもとに不動産取得税の税額を算出してみます。

※ 税額の算出に用いる価格については、3ページ記載の《価格とは》をご覧ください。



(土地) 平成28年4月12日取得（売買）（住宅完成時まで引き続き所有しています。）

地積：100㎡ 価格：6,000万円

地目：宅地

(家屋) 平成28年10月15日新築（土地取得後3年以内）

床面積：150㎡ 価格：1,500万円

構造：木造 用途：居宅（住宅以外の部分なし）

家屋の税額

新築住宅の特例（2ページの1）に該当します。

1,500万円（価格） - 1,200万円（控除額） = 300万円（課税標準額）

300万円（課税標準額） × $\frac{3}{100}$ （税率） = 9万円 → 納付していただく税額です。

土地の税額

住宅減額（3ページの1の①）に該当します。

また、平成30年3月31日までに宅地を取得しているため、価格を2分の1にする特例措置を適用します。

【本来課税される税額】

6,000万円（価格） × $\frac{1}{2}$ （特例措置） × $\frac{3}{100}$ （税率） = 90万円 … ①

【減額される額】

・土地1㎡当たりの価格 = 6,000万円（価格） × $\frac{1}{2}$ （特例措置） ÷ 100㎡（地積） = 30万円

・150㎡（住宅床面積） × 2 = 300㎡ → 200㎡を超えているため減額される額の算出には200㎡を用います。

・減額される額 = 30万円（土地1㎡当たりの価格） × 200㎡（住宅床面積の2倍） × $\frac{3}{100}$ （税率）
= 180万円 … ②

【納付すべき税額】

① - ② = 90万円 - 180万円 < 0円 → 納付税額は発生しません。