

☆不動産取得税申告のご案内☆

～不動産取得税の申告制度をご存知ですか～

●不動産取得税とは…

不動産取得税とは、不動産（土地・家屋）を有償・無償の別、取得の理由を問わず、売買、交換、贈与、建築（新築・増築・改築）などによって取得した方に、土地、家屋それぞれについて課税される都税です。

不動産の取得とは、不動産の所有権を取得することで、登記の有無を問いません。

贈与税において、夫婦間の居住用不動産の贈与の特例の適用を受けた場合や、相続時精算課税制度の適用を受けた場合でも、不動産取得税は課税の対象となります（贈与を取り消した場合でも同様です）。

また、等価交換による不動産の取得も不動産取得税は課税の対象となります。

※ なお、一定の要件に該当する住宅や住宅用土地を取得した場合には軽減制度の適用があります。こちらの軽減制度の詳細については、別紙『☆不動産取得税の軽減制度について☆』をご覧ください。

●不動産取得税の申告とは…

不動産を取得した方は規定により、取得した日から30日以内に、取得した不動産の内容などを申告していただくことになっています（取得した日から30日を経過した場合も、同様に申告をお願いします。）（地方税法第73条の18及び東京都都税条例第45条）。

① 「不動産取得税申告書」に記入のうえ、所管の都税事務所（都税支所）・支庁に提出をお願いします。なお、申告された内容についてお問い合わせさせていただく場合もございますので、ご了承ください。

② 登記しない場合でも、不動産を取得すれば申告が必要になります。

※ 申告書の記載方法については、次頁の「不動産取得税申告書記載例」をご覧ください。

●不動産を取得した日とは…

不動産の取得の時期は、必ずしも代金を支払った時又は登記をした時とは限りません。

契約書で所有権移転の日を定めている場合はその日が取得の日となり、定めていない場合は、契約内容から総合的に判断しますが、一般的には契約の成立した日が取得の日となります。

●課税の基礎となる不動産の価格とは…

不動産の価格とは、不動産の実際の購入価格や建築工事費ではなく、総務大臣が定める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。不動産を取得した時に固定資産課税台帳に価格が登録されているときには、原則としてその価格です。

新築・増築された家屋については、固定資産税では新築・増築された翌年の1月1日を基準日として課税されますので、この場合、初年度において減価が行われます。一方、不動産取得税は取得した時の価格によって課税されますので、年数の経過に応じた減価がありません。そのため多くの場合、**不動産の価格**は固定資産税の課税の基礎となる価格に比べて高くなります。

『不動産取得税申告書』 記載例

不動産を取得された方は、『不動産取得税申告書』に必要事項を記載のうえ、取得した不動産を所管する都税事務所（都税支所）・支庁に提出してください。

東京都 都税事務所長 宛
支庁長

東京都 ○○ 都税事務所長 宛

平成 28 年 ○○ 月 △△ 日

107-0062
住所 港区南青山 8-4-12
氏名(名称) 東京 謙一
電話番号 03(00△△)△△00

東京都 東京都 東京都

不動産取得税申告書

不動産取得税 [減額(適用)] 申告書
課税標準の特例適用

次のとおり別紙書類を添付して申告します。

3 受付番号 616042XXXX
納税通知書番号

所在 地 番	地 積 (㎡)	地 目	取得原因
港区南青山 8-414-11	70.10	毛地・雑種地	売買・交換
港区南青山 8-414-12	5.09	その他	その他

6 前所有者 住所 〒153-0042 目黒区青葉台 4-12-28
氏名(名称) 中目黒 五郎 電話番号 03(XXX0)△△0△

7 取得年月日 平成 28 年 11 月 1 日 契約書の有無 無 8 土地の譲渡年月日 平成 年 月 日

譲渡(する場合)の相手方 住所 〒 氏名(名称) 電話番号

所在 地	家屋番号	取得原因
港区南青山 8-414-11	414-11-1	新築・増築・交換・贈与 その他

構造 床面積合計 住宅部分の床面積 特例適用住宅の戸数
木造・鉄骨・鉄筋・鉄骨筋 91.40 ㎡ 91.40 ㎡ 1 戸
軽量鉄骨・その他

13 着工予定年月日 平成 年 月 日 14 新築(完成予定)年月日 平成 28 年 11 月 1 日 15 用途 住宅(自己居住用・賃貸用)
事務所・店舗・倉庫
登記年月日 平成 28 年 11 月 2 日 取得(予定)年月日 平成 28 年 11 月 1 日

6 前所有者 住所 〒153-0042 目黒区青葉台 4-12-28
氏名(名称) 中目黒 五郎 電話番号 03(XXX0)△△0△

17 住宅の新築(予定)者 住所 〒 氏名(名称) 電話番号

18 筆頭者 東京 謙一 持分 1/2
共有者 東京 昭子 持分 1/2

[例1] 住宅新築予定
[例2] 底地の取得(建替予定なし)
[例3] 自己居住用既存住宅の取得

控に受付印が必要な方は、切手を貼った返信用封筒を添えて提出してください。(2枚目(控)の裏面もご覧ください)

【注意事項】

1. 「住宅用土地の減額・住宅の特例」の規定に該当する場合は、その旨を本申告書に記載することにより、「減額申告」等を兼ねることになりますので、必ず記載してください(収用などの他の特例・減額の適用を受ける場合も同様です)。
2. 申告日現在、1. の減額・特例の適用を受けるための住宅を建築中の方は、住宅の建築などの計画が明らかに確認できる書類を提出してください。この場合は、住宅完成後に、改めて申告書及び確認書類の提出が必要となります(詳細は、別紙『☆不動産取得税の軽減制度について☆』を参照してください)。
3. 「非課税申告書」、「減免申請書」、「免除(予定)申告書」等が必要な場合は、都税事務所までご連絡いただくか、東京都主税局ホームページ (<http://www.tax.metro.tokyo.jp/>) に掲載されている様式をご利用ください。

① 不動産取得者について

◆個人の場合…住所、氏名、電話番号を記載した上で、印鑑（認印可）を押してください。

◆法人の場合…本店所在地、名称及び代表者の氏名、電話番号を記載した上で、代表者印を押してください。

※不動産を共同取得した場合は、登記事項証明書上の筆頭者を記載してください。そして、取得者全員の氏名（名称）と、それぞれの取得持分を⑬「摘要」欄に記載してください。

② 「軽減制度」の適用がある場合

「減額（適用）・課税標準の特例適用」のうち、該当するものを○で囲んでください（住宅用土地の軽減制度を受ける場合は「減額（適用）」を、住宅についての軽減制度を受ける場合は「課税標準の特例適用」を○で囲んでください。軽減制度についての詳細は別紙『☆不動産取得税の軽減制度について☆』を参照してください。）。

③ 受付番号

別紙『不動産取得税の申告について』に記載されている受付番号を記載してください。お問い合わせの際にはこの番号をお申し出ください。なお、下段の納税通知書番号は、納税通知書が送付されている場合のみ、記載してください。

④ 所在・地番

取得した土地の登記事項証明書上の「所在・地番」を記載してください。

⑤ 取得原因

該当する項目を○で囲んでください。該当する項目がない場合は「その他」を○で囲み、取得原因を「（ ）」内に記載してください。

⑥ 前所有者

契約書上の売主の方を記載してください。家屋を新築した（する）場合は、家屋欄の前所有者については記載不要です。

⑦ 取得年月日

登記年月日にかかわらず、契約により土地の所有権を実際に取得した日（1ページの「不動産を取得した日とは…」を参照してください。）を記載してください。

⑧ 土地の譲渡年月日・譲渡（する場合）の相手方

取得した土地を譲渡した（する予定の）場合には、譲渡をした（する予定の）年月日と譲渡した（する予定の）相手の方を記載してください。譲渡しない場合は記載不要です。

⑨ 所在地・家屋番号

取得した家屋の登記事項証明書上の「所在地・家屋番号」を記載してください（建築予定の場合「家屋番号」は記載不要です。）。

⑩ 床面積合計

取得した（又は取得する予定の）家屋の総床面積を記載してください。

⑪ 住宅部分の床面積

住宅部分の床面積を記載してください（事務所専用ビルなどの非住宅家屋の場合は記載不要です。）。

⑫ 特例適用住宅の戸数

特例適用住宅又は耐震基準適合既存住宅（別紙『☆不動産取得税の軽減制度について☆』参照）に該当する戸数を記載してください。

⑬ 着工予定年月日

これから住宅を建築する予定がある場合のみ記載してください。

⑭ 新築（完成予定）年月日

◆申告時において住宅（家屋）が完成している場合……新築年月日

◆住宅（家屋）を新築予定（着工済も含む）の場合……完成予定年月日

◆既存（中古）の住宅（家屋）を取得した場合……その住宅（家屋）の新築年月日

を記載してください。

⑮ 取得（予定）年月日

新築又は既存（中古）の住宅（家屋）を取得した場合に取得年月日を記載してください。また、取得予定の場合には、取得予定年月日を記載してください。

⑯ 用途

住宅の場合は「（自己居住用・賃貸用）」のいずれかを、住宅以外の場合は該当する用途を○で囲んでください。該当する用途がない場合は「その他」を○で囲み、「（ ）」内に用途を記載してください。

⑰ 住宅の新築（予定）者

住宅を新築した（する）場合は、新築した（する）方の住所及び氏名を記載してください。

⑱ 摘要

取得した土地の利用状況について記載してください（土地のみの取得、底地の取得*、住宅建築中、住宅建築予定等）。不動産を共同取得した場合は、取得者全員の氏名（名称）と、それぞれの取得持分を記載してください。

申告書裏面に掲げる軽減の適用を受けようとする方はその旨を記載してください。

※借地して家屋を所有していた方が、土地の所有者から当該土地を取得することを意味します。

●税額の計算方法は…

$$\text{課税標準額} (\ast 1) \times \text{税率} (\ast 2) = \text{税額}$$

※1 課税標準額とは、不動産の価格（1ページの「●課税の基礎となる不動産の価格とは…」をご参照ください。）のことをいいますが、宅地等の土地を取得した場合は、

$$\text{課税標準額} = (\text{不動産の価格}) \times (\text{特例措置の率}) \text{となります。}$$

〈特例措置の率〉

平成30年3月31日までの取得・・・2分の1

※2 税率は下表のとおりです。

取 得 日	土 地	家屋（住宅）	家屋（非住宅）
平成20年 4月 1日から 平成30年 3月31日まで	3/100		4/100

●納税の方法は…

都税事務所から送られてくる納税通知書で、納税通知書に記載してある納期限までに、都税事務所の窓口のほか、銀行などの金融機関・郵便局・コンビニエンスストア（税額が30万円未満のものに限る）などで納めることとなります。また、パソコンやスマートフォンなどからクレジットカードを利用して納付することもできます。

納税通知書は、毎月10日前後に到達するように発送しています。また、納期限は原則として、その月の月末になっています。

●不動産取得税が『非課税』となる場合とは…

相続によって不動産を取得した場合や、公共の用に供する道路を取得した場合などについては課税されません。なお、死因贈与は相続に含まれません。

●不動産取得税の軽減制度とは…

一定の要件に該当する住宅や住宅用土地を取得した場合、一定の公共事業のために不動産を収用されてから2年以内に収用された不動産に代わるものと認められる不動産を取得した場合などについては、軽減されることがあります。

<東日本大震災に係る不動産取得税の軽減制度について>

東日本大震災により被災した不動産に代わるものと認められる不動産を取得した場合や東日本大震災における原子力発電所事故に伴い設定された居住困難区域内の不動産に代わるものと認められる不動産を取得した場合にも軽減されることがあります。

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、別途ご案内を送付いたします。

★ 一定の要件に該当する住宅や住宅用土地を取得した場合の軽減制度の適用を受ける場合には、別紙『☆不動産取得税の軽減制度について☆』を参照のうえ、申告書（必要事項記入済みのもの）に必要な書類を添付して、所管の都税事務所（都税支所）・支庁に提出してください。

その他ご不明な点につきましては、封筒表面の都税事務所（都税支所）・支庁までお問い合わせください。

東京都主税局ホームページ <http://www.tax.metro.tokyo.jp/>