

# 不動産取得税のあらまし

石川 県  
〈令和4年度〉

## ■ 不動産取得税とは

不動産取得税とは、土地や家屋を購入したり、家屋を建築するなどして不動産を取得したときにかかる税金です。登記の有無、有償・無償、取得の理由は問いません。（例えば、交換、贈与、未登記の場合も課税対象となります。）したがって、契約の解除、真正なる登記名義の回復等であっても原則として課税されます。

なお、不動産を取得した場合、取得した日から60日以内に当該不動産の所在地を管轄する県総合（県税）事務所へ申告する必要があります。

## ■ 税金の計算方法は

不動産の価格（課税標準額）× 税率（下表のとおり）＝ 税額

区 分	適 用 さ れ る 場 合	税 率
土 地	令和6年3月31日までの取得	3%
家 住 宅	令和6年3月31日までの取得	3%
屋 住宅以外	平成20年4月1日以後の取得	4%

不動産の価格とは、不動産の購入価格や建築工事費などの価格とは関係なく、不動産を取得したときの市町の固定資産課税台帳価格（固定資産評価額）をいいます。

ただし、新築住宅など建物を建築した場合は、取得時の固定資産課税台帳価格が登録されていないため、固定資産評価基準により評価した価格となります。なお、固定資産税における価格は翌年1月1日時点の価格であるため、取得時の価格とは異なります。

また、農地法第5条の宅地転用許可を受けた農地を取得した場合は、市町の固定資産課税台帳価格にかかわらず、状況の類似する近隣の宅地の価格を基準に決定します。

なお、宅地を令和6年3月31日までに取得した場合には、課税標準額が固定資産課税台帳価格の2分の1になります。

## ■ 税金の軽減を受けるための申告

一定の条件を満たす住宅や住宅用土地を取得した場合には、申告することにより税が軽減されます。申告書（県総合（県税）事務所にあります。また、インターネットで様式をダウンロードすることもできます。）に必要書類を添えて、土地・家屋の所在地を所管する県総合（県税）事務所へ提出してください。

＜申告書のダウンロードページへは・・・＞

- ①石川県ホームページ(<http://www.pref.ishikawa.lg.jp/>)・・・「暮らし・教育・環境」をクリック
- ②暮らし・教育・環境のページ・・・生活「県税」をクリック
- ③県税のページ・・・「申請・届出書」をクリック
- ④申請・届出書ダウンロードページ

※税の軽減の内容、申告の際の提出書類などについては、2ページ以下をご覧ください。

詳しくは4ページ記載の県総合（県税）事務所までお問い合わせください。

## ■ 納税の方法

県総合（県税）事務所から送付する納税通知書により課税標準額、税額、納期限などをお知らせしますので、その指定された期日（納期限）までに、お近くの金融機関、コンビニエンスストア、県総合（県税）事務所にて納付いただくか、スマートフォンアプリ、クレジットカードを利用して納めてください。

（注）・ゆうちょ銀行については、石川県内のゆうちょ銀行支店、郵便局に限ります。

（納付書上部に（公）の表示が無いものは取扱いできません。）

・コンビニエンスストア、スマートフォンアプリ、クレジットカードについては、納期限までの取扱いとなります。なお、税額が30万円超のものはコンビニ、スマホアプリ、クレジットカードで取扱いできません。また、コンビニ、スマホアプリ、クレジットカードで納付できるのは、納付書左下にバーコードが印字されたもので、金額を加筆・修正していないものに限られます。

詳しくは納税通知書裏面、「県税の納付場所」欄をご覧ください。

## ■ 税金が軽減される場合

○ 住宅・住宅用土地を取得したときの軽減（軽減を受けるためには、申告が必要です。）

<住宅を取得したとき>（地方税法（以下：法）73条の14）

要件を満たす場合、住宅の価格から一定額が控除されます。

[税額の計算]（住宅の価格－控除額）× 3% = 税額

### (1) 新築住宅の場合（増築、改築、新築未使用住宅（建売住宅、新築マンション等）の購入を含む。）

[要件] 床面積が50㎡（アパートなどの一戸建て以外の貸家住宅については40㎡）以上240㎡以下であること  
※この要件を満たす住宅を「特例適用住宅」といいます。

[控除額] 一戸につき1,200万円（注1）（価格が1,200万円未満である場合はその額）

（注1）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、1,300万円となります。（平成21年6月4日から令和6年3月31日までの取得に限ります。）

### (2) 中古住宅の場合

[要件] 次の（ア）～（ウ）のすべての要件に該当することが必要です。

※これらの要件を満たす住宅を「耐震基準適合既存住宅」といいます。

（ア）取得した者がその住宅を自己の居住の用に供すること

（イ）床面積が50㎡以上240㎡以下であること

（ウ）次のいずれかの要件に該当すること（平成17年4月1日以後に取得した場合）

次の(a)、(b)のいずれかに該当すること

(a) 昭和57年1月1日以後に新築されたもの

(b) 昭和56年12月31日以前に新築されたもので、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（ただし、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。）又は、既存住宅売買瑕疵保険に加入していることを証明するもの（加入後2年以内のものに限ります。）

[控除額] 新築された時期に応じ家屋の価格から次の額が控除されます。

新築時期	控除額
昭和56年7月1日～昭和60年6月30日*	420万円
昭和60年7月1日～平成元年3月31日	450万円
平成元年4月1日～平成9年3月31日	1,000万円
平成9年4月1日以後	1,200万円

\*上記（ウ）の要件もあわせてご覧ください。

※平成26年4月1日以後に取得した中古住宅で、上記（ウ）の新耐震基準に満たない住宅を、個人が取得後6ヶ月以内に、耐震改修を行い、その証明を受け、かつ、自己の居住の用に供した場合には減額措置があります。新築時期に応じた控除額（上記の表）に税率を乗じて得た額が減額される額となります。

※平成27年4月1日～令和5年3月31日までの間に、宅地建物取引業者が新築後10年以上経過した中古住宅を取得し、取得日から2年以内に一定の改修工事を行い、かつ、個人に譲渡した場合（自己居住用に限りません。）には減額措置があります。新築時期に応じた控除額（上記の表）に税率を乗じて得た額が減額される額となります。

## ◎住宅の控除の申告に必要な書類

### (1) 新築住宅の場合

- ① 不動産取得税住宅控除申告書（新築住宅等関係）
- ② 次のいずれかひとつ・・・新築・取得年月日、面積などの確認に用います。
  - ・全部事項証明書（建物）
  - ・建築確認済証及び検査済証

次の場合は上記のほかに下記のものも必要です。

※新築未使用住宅の場合・・・家屋譲渡（売買）契約書及び新築未使用であることの証明書（町会長、区長等の証明又は市・町が発行する住宅用家屋証明書）

※認定長期優良住宅の場合・・・長期優良住宅認定通知書

※アパートを新築した場合・・・1区画ごとの面積を確認するための建物平面図

※併用住宅を新築した場合・・・住宅部分の面積を確認するための建物平面図

### (2) 中古住宅の場合

- ① 不動産取得税住宅控除申告書（既存住宅等関係）
- ② 全部事項証明書（建物）
- ③ 住民票（個人番号の記載がないもの）・・・②の書類により取得者個人が居住していることが確認できない場合（登記時に住所を変更していない場合）

**<住宅用土地を取得したとき>**（法73条の24、法附則10条の3）

次の（ア）～（カ）のいずれかの要件を満たす場合、土地の税額から一定額が減額されます。  
 軽減を受けるためには、土地の上にある住宅が特例適用住宅であることが必要です。

**【税額の計算】**（土地の価格〔宅地の場合は2分の1（注2）〕 × 3%）－ 軽減される額 ＝ 税額

**【要件】**

区 分	要 件
新築住宅用 土地の取得	（ア）土地を取得した日から3年（注3）以内にその土地の上に特例適用住宅が新築された場合で、次のいずれかのとき ①土地の取得者がその土地を特例適用住宅の新築時まで引き続き所有しているとき ②土地の取得者からその土地を取得した方が特例適用住宅を新築したとき
	（イ）土地を取得した方が、その土地を取得した日前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場合
	（ウ）新築未使用特例適用住宅とその敷地を、新築後1年以内に取得した場合
	（エ）自己居住用の新築未使用特例適用住宅を、土地の取得日の前後1年以内に取得した場合
耐震基準に 適合する 中古住宅用 土地の取得	（オ）土地を取得した方が、その土地を取得した日から1年以内にその土地の上にある自己居住用の耐震基準適合既存住宅（新築後未使用で一年超過した住宅を含む）を取得した場合
	（カ）土地を取得した方が、その土地を取得した日前1年以内にその土地の上にある自己居住用の耐震基準適合既存住宅（新築後未使用で一年超過した住宅を含む）を取得していた場合

**【軽減される額】** 次の（1）、（2）のいずれか高い方の金額が税額から軽減されます。

（1） 45,000円

（2）  $\boxed{\text{土地 1 m}^2\text{当たりの価格}} \times \boxed{\text{住宅の床面積の2倍}} \times \boxed{3\%}$   
 （1戸につき200m<sup>2</sup>が限度）  
 \*宅地の場合は2分の1（注2）

（注2） 令和6年3月31日までに取得した場合に限ります。

（注3） 平成16年4月1日から令和6年3月31日までの土地の取得で、新築される特例適用住宅が100戸以上の共同住宅等で土地の取得から3年以内に新築されることが困難な場合には4年となる場合があります。

※新耐震基準に満たない中古住宅を、個人が取得後6ヶ月以内に、耐震改修を行い、その証明を受け、かつ、自己の居住の用に供した場合における、当該中古住宅の敷地（平成30年4月1日以後に取得したものに限り、）についても軽減措置があります。軽減される税額は、上記（1）、（2）のいずれか高い方の金額です。

※宅地建物取引業者が中古住宅を取得し、取得日から2年以内に一定の改修工事を行い、かつ、個人に譲渡した場合（自己居住用に限り、）における、当該中古住宅の敷地（平成30年4月1日～令和5年3月31日までの間に取得したものに限り、）についても軽減措置があります。軽減される税額は、上記（1）、（2）のいずれか高い方の金額です。

**◎土地の減額の申告に必要な書類**

- ① 不動産取得税土地減額申告書（新築住宅土地関係）又は（既存住宅等関係）
- ② 全部事項証明書（土地）
- ③ 「◎住宅の控除の申告に必要な書類」のうち②の書類
- ④ 住民票（個人番号の記載がないもの）…中古住宅用土地を取得した場合で、②又は③の書類により取得者個人が居住していることが確認できないとき（登記時に住所を変更していない場合）
- ⑤ 土地の売買契約書…上記（ア）②土地の取得者からその土地を取得した方が特例適用住宅を新築した場合

※土地区画整理地内の土地を取得した場合は、上記のほかに書類が必要となりますのでお問い合わせください。

## ○徴収猶予

土地を取得した方が、その土地を取得した日から3年（前ページ注3）以内にその土地の上に特例適用住宅を新築する予定があるときは、その土地にかかる不動産取得税の納期限までに申告することにより、当該税額のうち減額予定額の徴収が住宅の完成の日まで猶予されます。

### ◎徴収猶予の申告に必要な書類

- ① 不動産取得税徴収猶予申告書
- ② 全部事項証明書（土地）
- ③ 住宅の完成時期や面積の分かる書類
  - ・ 建築確認申請書類一式、確認済証
  - ・ 請負契約書、平面図など

次の場合は上記のほかにも下記のものも必要です。

※アパートを新築する予定の場合・・・1区画ごとの面積を確認するための建物平面図

※併用住宅を新築する予定の場合・・・住宅部分の面積を確認するための建物平面図

☆各種申告に必要な書類については、すべてコピーでも結構です。

☆必要に応じて上記以外の書類を提出していただく場合があります。

## ○その他の主な軽減

公共事業のために収用された不動産の代わりとなる不動産を取得した場合（取得者及び用途が同一のものに限ります。）一定額が軽減されます。（法73条の14⑦、73条の27の3①）

取得時期	適用される場合	軽減の内容
収用後	所有する不動産を公共事業のために収用され、その後2年以内に代わりとなる不動産を取得した場合	取得した不動産の価格から、収用された不動産の固定資産課税台帳価格が控除されます。
収用前	代わりとなる不動産を先に取得し、その後1年以内に、所有する他の不動産を公共事業のために収用された場合	取得した不動産の税額のうち、収用された不動産の固定資産課税台帳価格に税率を乗じて得た額が減額されます。

## ○主な減免（納期限の7日前までに申請が必要です。）

	適用される場合	軽減の内容
被災不動産関係	天災その他の災害により滅失又は損壊した不動産と同一用途に供する不動産を、災害を受けた日から3年以内に取得した場合	新たに取得した不動産の税額のうち、被災不動産の固定資産課税台帳価格に税率を乗じて得た額が減免されます。
公共の用に供する不動産関係	公民館の用に供する不動産又は町会等公共的な団体が、専ら公共の用に供する不動産を取得した場合	当該取得に対して課税される不動産取得税相当額が減免されます。

※課税された不動産取得税の減額は、不動産を取得した日から5年を経過した日以後はできなくなります。（法17条の5⑤）

## ■ 非課税

次のような不動産の取得は、課税されません。（該当することを証する書類の提出を求める場合があります。）

- (1) 相続による取得
- (2) 宗教法人による宗教活動のための取得 など

## ■ 免税（法73条の15の2）

取得した土地や家屋の課税標準となるべき額が次の額に満たないときは、課税されません。

- (1) 土地の取得にあつては10万円未満の場合
- (2) 家屋の取得のうち新築など建築にかかるものにあつては1戸につき23万円未満の場合
- (3) 売買、交換、贈与などによる家屋の取得にあつては1戸につき12万円未満の場合

※特例適用住宅を新築した場合のように価格から一定の金額が控除されるときは、その控除後の金額で判定します。

## ■ 問合せ先

名 称	所 在 地	電 話 番 号	管轄する課税地の区分
金沢県事務所 不動産取得税課	〒920-8585 金沢市幸町12-1	(TEL)076-263-8833 (FAX)076-263-8841	かほく市、河北郡以南の地区
中能登総合事務所 税務課課税係	〒926-0852 七尾市小島町二33	(TEL)0767-52-6112 (FAX)0767-52-6185	羽咋市、羽咋郡以北の地区

県税キャラクター



直之くん