

買取再販に係る不動産取得税の減額措置について

宅地建物取引業者が中古住宅を取得し、取得の日から2年以内に一定の改修工事を行った上で個人に対して販売し、当該個人がその住宅を自己居住用に供した場合、宅地建物業者の取得に対する不動産取得税の減額措置が受けられます。また、当該改修された中古住宅のうち一定のものの敷地の取得に対しても別途減額措置が受けられます。要件等の詳細については、次のとおりです。

【要件】 ※住宅については①～⑧、当該住宅の敷地については①～⑫の全ての要件

- ① 取得者が宅地建物取引業法第2条第3号に規定する宅地建物取引業者であること
- ② 新築された日から10年以上を経過し、人の居住の用に供されたことのない住宅以外の住宅（共同住宅等の場合は居住の用に供するために独立的に区画された一の部分。以下「改修工事対象住宅」という。）の取得が平成27年4月1日～令和9年3月31日の間であること
- ③ 次頁【工事の内容】に該当する工事に要した費用の総額が、当該住宅の個人への売買価格(税込)の20%に相当する金額（当該金額が300万円を超える場合には300万円）以上であること
- ④ 改修工事対象住宅について、以下のいずれかに該当する改修工事が行われたこと
 - ア 次頁【工事の内容】第1号工事から第6号工事までに掲げる工事に要した費用の合計額が100万円(税込)を超えること
 - イ 次頁【工事の内容】第4号工事から第6号工事までに掲げる工事のうち、いずれか一つの工事の費用が50万円(税込)を超えること
 - ウ 次頁【工事の内容】第7号工事に掲げる工事の費用の額が50万円(税込)を超え、給水管、排水管又は雨水の浸入を防止する部分の瑕疵を担保する既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入すること
- ⑤ 改修工事終了後の住宅の床面積（区分所有される住宅等の場合には専有部分の床面積のみ）が50㎡以上240㎡以下であること
- ⑥ 改修工事終了後の住宅が、地震に対する安全性を有するものとして、以下のいずれかに該当する住宅であること
 - ア 昭和57年1月1日以後に新築された住宅であること
 - イ 昭和56年12月31日以前新築のものうち、一定の耐震基準を満たしていることが証明されたもの
- ⑦ 宅地建物取引業者が個人に対し②～⑥の要件を満たす住宅（以下「住宅性能向上改修住宅」という。）を譲渡し、その個人が自己の居住の用に供したこと
- ⑧ 宅地建物取引業者が改修工事対象住宅を取得した日から、個人に対し⑦の住宅性能向上改修住宅を譲渡し、当該個人が居住の用に供した日までの期間が2年以内であること
- ⑨ 宅地建物取引業者が改修工事対象住宅と同一の日に取得した当該敷地（以下「改修工事対象住宅用地」という。）であること（平成30年4月1日～令和9年3月31日の間の取得のもの）
- ⑩ ⑨による改修工事対象住宅用地の上にある⑦の住宅性能向上改修住宅が、以下のいずれかに該当すること
 - ア 「安心R住宅」が付与できる事業者から譲渡される住宅で、「安心R住宅」の標章が付与されているもの
 - イ 住宅瑕疵担保責任保険法人が実施する一定の保険に加入した住宅
- ⑪ 宅地建物取引業者が⑨の改修工事対象住宅用地を取得した日から2年以内に、⑦の住宅性能向上改修住宅のうち⑩に該当するものを個人に譲渡し、当該個人が居住の用に供すること
- ⑫ ⑩に掲げる要件のいずれかに該当する旨の書類を、不動産の所在地を所管する県税事務所長に、土地取得した日から2年以内に提出すること

【工事内容】

第1号工事：増築、改築、建築基準法上の大規模な修繕又は模様替

第2号工事：共同住宅等の独立的に区画された一の部分について、床・階段・間仕切壁・主要構造部である壁のいずれかのものの過半について行う修繕又は模様替

第3号工事：居室・調理室・浴室・便所・洗面所・納戸・玄関・廊下のいずれかの床又は壁の全部について行う修繕又は模様替

第4号工事：一定の耐震基準に適合させるための修繕又は模様替

第5号工事：バリアフリー改修工事（以下の(1)～(8)のいずれかの工事）

- (1) 車いすで移動するための通路又は出入口の拡幅
- (2) 階段の勾配の緩和
- (3) 浴室の改良（以下のいずれかに該当するもののみ）
 - ・入浴又はその介助を容易に行うために浴室の床面積を増加させる工事
 - ・浴槽をまたぎ高さの低いものに取り替える工事
 - ・固定式の移乗台、踏み台その他の高齢者等の浴槽の出入りを容易にする設備を設置する工事
 - ・高齢者等の身体の洗浄を容易にする水栓器具を設置し又は同器具に取り替える工事
- (4) 便所の改良（以下のいずれかに該当するもののみ）
 - ・排泄又はその介助を容易に行うために便所の床面積を増加させる工事
 - ・便器を座便式のものに取り替える工事
 - ・座便式の便器の座高を高くする工事
- (5) 手すりの取付け
- (6) 段差の解消
- (7) 出入口の戸の改良（以下のいずれかに該当するもののみ）
 - ・開戸を引戸、折戸等に取り替える工事
 - ・開戸のドアノブをレバーハンドル等に取り替える工事
 - ・戸に戸車その他の戸の開閉を容易にする器具を設置する工事
- (8) 滑りにくい床材料への取り替え

第6号工事：省エネ改修工事（改修部位の省エネ性能がいずれも平成28年基準以上となる工事で、以下の(1)又は(1)の工事と併せて行う(2)から(4)の工事。地域区分毎に要件が異なる。）

- (1) 以下のいずれかに該当する工事
 - ・全ての居室の全ての窓の断熱性を高める工事又は日射遮蔽性を高める工事
 - ・改修後の住宅全体の省エネ性能が確保される場合（(i)断熱等性能等級4以上、又は(ii)一次エネルギー消費量等級4以上及び断熱等性能等級3）に限り、居室の窓の断熱性を高める工事又は日射遮蔽性を高める工事
- (2) 天井及び屋根の断熱改修
- (3) 壁の断熱改修
- (4) 床の断熱改修

第7号工事：給水管、排水管又は雨水の浸入を防止する部分に係る工事

※【工事の内容】の詳細については、増改築等工事証明書等、又は、国土交通省ホームページを参照してください。

国土交通省ホームページ

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000024.html

【減額措置を受ける際に必要な提出書類】

住宅については(1)～(9)、土地については(1)～(12)の全ての書類を、不動産の所在地を所管する県税事務所（次頁【お問い合わせ先】参照）あて提出してください。

なお、(原本)と記載されているもの以外は写しで結構ですが、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) 不動産取得申告書(原本)
- (2) 不動産取得税減額免除還付申請書(原本)
- (3) 建築士事務所に属する建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関又は住宅瑕疵担保責任保険法人が証する以下のア又はイのいずれかの書類（【要件】③、④関係）
 - ア 「増改築等工事証明書（特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減の特例及び改修工事がされた住宅の不動産取得税の軽減の特例用）」
 - イ 「増改築等工事証明書（住宅ローン減税・買取再販用）」（証明年月日が令和4年4月1日以後の場合）
- (4) 既存住宅売買瑕疵担保責任保険の保険証券又は保険付保証明書（前頁【工事内容】の第7号工事に該当する場合のみ）（④ウ）
- (5) 以下のいずれか1つ（対象の住宅が昭和56年12月31日以前新築の場合）（⑥イ）
 - ア 耐震基準適合証明書
 - イ 住宅性能評価書（耐震等級が1、2又は3であるもの）
 - ウ 既存住宅売買瑕疵担保責任保険の保険証券又は保険付保証明書※上記アに係る調査、イに係る評価、ウに係る契約の締結が、宅地建物取引業者が個人に当該住宅を譲渡した日前2年以内に終了していることが必要です。
- (6) 個人に譲渡した後の家屋（住宅）の登記事項証明書（全部事項証明書）（②、⑤、⑥ア、⑧）
- (7) 改修工事を行った後の住宅が併用住宅又は共同住宅等の場合は各階平面図（⑤）
- (8) 改修工事終了後の住宅を個人に譲渡する際の売買契約書又は売渡証書等（③、⑦、⑨）
- (9) 当該住宅の住所が記載された買主(個人)の住民票（⑧）
※家屋の登記事項証明書などで、個人の自己居住用の供したことが確認できれば不要
- (10) 宅地建物取引業者の免許証（写し）（①）
※上記の書類で宅地建物取引業者であることが確認できない場合
- (11) 以下のいずれか1つに該当するもの（⑩）
 - ア 安心R住宅調査報告書（特定既存住宅情報提供事業者団体登録規程第10条第1項に規定する標章を使用した同条第2項第1号に規定する書面）
 - イ 既存住宅売買瑕疵担保責任保険の保険証券又は保険付保証明書
- (12) 土地の登記事項証明書（全部事項証明書）（⑨、⑪）
※譲渡先である個人との売買契約書等で確認できる場合は不要

備考 納税通知書が送付された際、改修工事中などで、減額の要件を満たすことが明らかである場合は、徴収猶予申告書等の書類提出により徴収猶予（改修工事対象住宅及び改修工事対象住宅用地の取得日から2年以内）を受けることができますが、当該住宅が減額の要件を満たした後においても上記書類の提出は必要です。
当該住宅が減額の要件を満たさなかった場合には、徴収猶予額の納付が必要となります。

【減額される額】

＜家屋＞既存住宅が新築された日に応じて、当初の税額より次の額が減額されます（税額が減額される額未満である場合はその額）。

新築年月日	減額される額
昭和 29 年 1 月 1 日～昭和 38 年 12 月 31 日	30,000 円
昭和 39 年 1 月 1 日～昭和 47 年 6 月 30 日	45,000 円
昭和 48 年 1 月 1 日～昭和 50 年 12 月 31 日	69,000 円
昭和 51 年 1 月 1 日～昭和 56 年 6 月 30 日	105,000 円
昭和 56 年 7 月 1 日～昭和 60 年 6 月 30 日	126,000 円
昭和 60 年 7 月 1 日～平成 元年 3 月 31 日	135,000 円
平成 元年 4 月 1 日～平成 9 年 3 月 31 日	300,000 円
平成 9 年 4 月 1 日以降	360,000 円

＜土地＞次の(ア)又は(イ)のいずれか高いほうの金額が税額から減額されます（税額が減額される額未満である場合はその額）。

(ア) 45,000 円（税額が 45,000 円未満の場合はその額）

(イ) [土地 1 m²当たりの価格※]×[住宅の床面積の 2 倍(一戸につき 200 m²限度)]×[税率 3%]

※宅地等の場合は、価格を 1/2 にした後の額から 1 m²当たりの価格を計算します。

【お問い合わせ先】

ご不明な点は不動産の所在地を所管する県税事務所へお問い合わせ下さい。

所管区域	事務所名	所在地	連絡先
桑名市、いなべ市、 桑名郡、員弁郡	桑名県税事務所 (課税課)	〒511-8567 桑名市中央町 5 丁目 71	電話：0594-24-3613 FAX：0594-24-3691 メール：wkenzei@pref.mie.lg.jp
四日市市、三重郡	四日市県税事務所 (課税二課)	〒510-8511 四日市市新正 4 丁目 21-5	電話：059-352-0576 FAX：059-352-0579 メール：hkenzei@pref.mie.lg.jp
鈴鹿市、亀山市	鈴鹿県税事務所 (課税課)	〒513-0809 鈴鹿市西条 5 丁目 117	電話：059-382-8662 FAX：059-382-8663 メール：zkenzei@pref.mie.lg.jp
津市	津総合県税事務所 (課税二課)	〒514-8567 津市桜橋 3 丁目 446-34	電話：059-223-5024 FAX：059-223-4013 メール：tkenzei@pref.mie.lg.jp
松阪市、多気郡	松阪県税事務所 (課税課)	〒515-0011 松阪市高町 138	電話：0598-50-0511 FAX：0598-50-0619 メール：mkenzei@pref.mie.lg.jp
伊勢市、鳥羽市、 志摩市、度会郡	伊勢県税事務所 (課税課)	〒516-8566 伊勢市勢田町 628-2	電話：0596-27-5129 FAX：0596-27-5252 メール：nkenzei@pref.mie.lg.jp
名張市、伊賀市	伊賀県税事務所 (課税課)	〒518-8533 伊賀市四十九町 2802	電話：0595-24-8024 FAX：0595-24-8033 メール：gkenzei@pref.mie.lg.jp
尾鷲市、熊野市、 北牟婁郡、南牟婁郡	紀州県税事務所 (課税課)	〒519-3695 尾鷲市坂場西町 1-1	電話：0597-23-3419 FAX：0597-23-3423 メール：okenzei@pref.mie.lg.jp