

この税金は、登記の有無や有償・無償またはその原因（売買、贈与、交換など）に関わらず、不動産（土地・家屋）を取得した場合に課税される税金です。

1 納める方は

- ・土地を売買、贈与、交換などにより取得した方
- ・家屋を新築、増・改築、売買、贈与などにより取得した方

2 納める額は

取得したときの不動産の価格（課税標準額）× 税率 = 税額

税率は、不動産を取得した日及び不動産の種類によって、下記のとおりになります。

不動産を取得した日 \ 不動産の種類	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日まで	3%	3%	4%

- ・不動産の価格とは、市町の固定資産課税台帳の登録価格によります。ただし、家屋の建築のように価格がまだ固定資産課税台帳に登録されていない場合や、地目の変換などの事情がある場合は、固定資産評価基準により評価して価格を決定します。したがって建築工事費や購入価格ではありません。
- ・宅地評価土地を平成8年1月1日から令和9年3月31日までに取得した場合は、その土地の価格が2分の1に軽減されます。

● 免税点

取得した不動産の価格（課税標準額）が、次の場合には、不動産取得税は課税されません。

不動産の種類	取得原因	免税点	
		令和8年4月1日以後の取得	令和8年3月31日以前の取得
土 地	売買・贈与・交換など	16万円未満	10万円未満
家 屋	建築（新・増・改築）	1戸につき66万円未満	1戸につき23万円未満
	売買・贈与・交換など	1戸につき34万円未満	1戸につき12万円未満

3 申告と納税は

● 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県税事務所不動産取得申告書を提出してください。（三重県のホームページからもダウンロードできます。）

ただし、この期間内に不動産登記の申請をした場合は不要です。

● 納 税

県税事務所から送付される納税通知書により、通知書に記載された納期限までに納めてください。

●非課税

次の場合(主なもの)には、不動産取得税は課税されません。

- ・相続(包括遺贈及び被相続人から相続人に対してなされた遺贈を含む)による不動産の取得
※相続時精算課税制度を利用した贈与や、死因贈与により不動産を取得した場合は、課税となります。
- ・法人の合併又は政令で定める分割による不動産の取得
- ・学校法人、宗教法人などが本来の事業の用に供する不動産の取得
- ・公共の用に供するための道路などの用地の取得
- ・社会福祉法人、医療法人などによる政令で定める事業の用に供する不動産の取得
- ・法令で定める社会福祉事業の用に供する不動産の取得

非課税となる用途に供する目的で不動産を取得した場合で、県税事務所の調査時にはまだ非課税となる要件を満たしておらず、課税後に非課税となる要件を満たすこととなったときは、非課税規定が適用される場合があります。

また、これらの他にも、非課税の規定がありますので、詳しくは県税事務所にお問い合わせください。

●減 免

次の場合(主なもの)には、不動産取得税が減免されます。

- ・災害によって滅失、損壊した不動産に代わる不動産を3年以内に取得したとき
- ・住宅の建設又は宅地の造成を業とする方が住宅建設又は宅地造成に関連して、公共の用に供する土地を取得し、これを国又は地方公共団体に無償で譲渡する場合

また、これらの他にも、減免措置がありますので、詳しくは県税事務所にお問い合わせください。

●軽減措置

(1) 住宅の取得に対する軽減

◎住宅を建築した場合(新築未使用の住宅(建売住宅等)を取得した場合も含みます。)

取得した住宅が表1の要件にあてはまる場合には、「特例適用住宅」として、表1の控除額が不動産の価格から控除されます。

表1

控除の要件		不動産の価格から控除される額
住宅（共同住宅等にあつては独立的に区画された一の部分）の床面積が、次の表のもの		特例適用住宅1戸（共同住宅等にあつては独立的に区画された一の部分ごと）につき1,200万円（住宅の価格が控除額未満である場合はその額を控除）（注2）
令和8年4月1日以後の取得	令和8年3月31日以前の取得	
40㎡以上240㎡以下	50㎡以上240㎡以下 （戸建以外の貸家住宅の場合は、 40㎡以上240㎡以下）	
※増・改築した場合は、増・改築後の住宅全体の床面積をいいます。 また附属家屋（物置・車庫など）を新築した場合は、既存の家屋などの住宅の床面積を合わせた床面積をいいます。（注1）		

(注1) 軽減対象となった住宅を建築または取得してから1年以内に、物置や車庫等の附属家屋を新築、またはその住宅に増築した場合で、その前後の住宅床面積を合わせて240㎡を超えるときは、この軽減が受けられなくなりますのでご注意ください。

(注2) 特例適用住宅が長期優良住宅の普及の促進に関する法律第6条第1項に規定する認定長期優良住宅で、平成21年6月4日から令和13年3月31日までに取得された場合は、上記控除額が1,300万円(住宅の価格が控除額未満である場合はその額を控除)

◎個人が、耐震基準適合既存住宅を取得した場合

取得した住宅が表2の要件のすべてにあてはまる場合で、その住宅を取得された方自らが居住するために取得した場合には、「耐震基準適合既存住宅」として、その住宅が新築された時期に応じて、次ページの表3の控除額が不動産の価格(住宅の価格が控除額未満である場合はその額)から控除されます。

表2

住宅の要件	床面積		新築年月日等による要件
新築後まだ人の居住の用に供されることがない住宅以外の住宅	令和8年4月1日以後の取得	令和8年3月31日以前の取得	下記の①又は②のいずれかに該当 ①昭和57年1月1日以後に新築されたものを取得 ②昭和56年12月31日以前に新築されたものであるが地震に対する安全性に関して政令で定める基準に適合することにつき、「耐震基準適合証明書」、「建設住宅性能評価書」、「既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入していることを証する書類」のいずれかにより証明されたものを取得(※)
	40㎡以上 240㎡以下	50㎡以上 240㎡以下	

(※)「耐震基準適合証明書」又は「建設住宅性能評価書」は、当該住宅の取得の前2年以内に調査が終了したものに限り、既存住宅売買瑕疵担保責任保険に係る契約については、当該住宅の取得の前2年以内に締結されたものに限り、適用されます。

表3

新築年月日	控除額(1戸につき)
平成9年4月1日以後	1,200万円
平成元年4月1日から平成9年3月31日まで	1,000万円
昭和60年7月1日から平成元年3月31日まで	450万円
昭和56年7月1日から昭和60年6月30日まで	420万円
昭和51年1月1日から昭和56年6月30日まで	350万円
昭和48年1月1日から昭和50年12月31日まで	230万円
昭和39年1月1日から昭和47年12月31日まで	150万円
昭和29年7月1日から昭和38年12月31日まで	100万円

(注1) 個人が、平成26年4月1日以後に耐震基準適合既存住宅でない住宅を取得した場合でも、取得日から6か月以内に耐震改修を行い、耐震基準に適合していることの証明書等を県税事務所に提出し、自己の居住の用に供したもののについては、上記と同等の軽減が受けられる場合があります。

(注2) 宅地建物取引業者が新築後10年以上経過した住宅を取得して2年以内に、一定の改修工事を行った後に個人に譲渡し、その個人がその住宅を自己の居住の用に供したもののについては、住宅及びその住宅用の土地に係る軽減を受けられる場合があります。(住宅の取得は平成27年4月1日から令和9年3月31日まで、その住宅用の土地の取得は平成30年4月1日から令和9年3月31日までの間の取得に限ります。)

(2) 住宅用土地の取得に対する軽減

取得した土地が次のいずれかに該当する場合は下表の右欄の額が減額されます。

適用される場合			税額から減額される額
新築住宅等・新築未使用住宅用土地	新築住宅等用土地	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 (前ページの表1の要件に当てはまるもの)が新築された場合(令和13年3月31日までの土地の取得に限ります。 ただし、取得した土地を引き続き所有している場合、又は、特例適用住宅の新築が当該土地の取得者から当該土地を取得した者により行われた場合に限ります。	次のいずれか高い額 ◎45,000円 ◎ $\left[\begin{array}{l} \text{土地 } 1\text{m}^2 \text{ 当たりの価格} \\ \text{〔評価額〕} \end{array} \right] \times \left[\begin{array}{l} \text{住宅の床面積} \times 2 \\ \text{(限度 } 200\text{m}^2 \text{)} \end{array} \right] \times 3\%$
	新築未使用住宅(マンションなど)用土地	② 土地を取得した者が、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	
	新築未使用住宅(建売住宅・用土地)	③ 自己の居住の用に供しない新築未使用の 特例適用住宅 とその住宅用の土地をその特例適用住宅が新築された日から 1年以内 に取得した場合(土地と住宅の取得者が同一であること。)	
	新築未使用住宅(建売住宅・用土地)	④ 自己の居住の用に供する新築未使用の 特例適用住宅 とその住宅用の土地を取得した場合(住宅と土地の取得者が同一であること。住宅と土地の取得日が異なるときは、土地の取得日の前後1年以内に特例適用住宅を取得していること。)	
既存住宅用土地	耐震基準適合	⑤ 自己居住用の 耐震基準適合既存住宅 (前ページの表2の要件に当てはまるもの)とその住宅用の土地を取得した場合(住宅と土地の取得者が同一であること。住宅と土地の取得日が異なるときは、土地の取得日の前後1年以内に 耐震基準適合既存住宅 を取得していること。)	※新築住宅等・新築未使用住宅用土地及び耐震基準(不)適合既存住宅用土地の減額に対する特例適用住宅及び既存住宅の要件は、土地の取得日における要件です。
既存住宅用土地	耐震基準不適合	⑥ 自己居住用の 耐震基準不適合既存住宅 (上記の表3の(注1)の要件をすべて満たす場合)とその住宅用の土地を取得した場合(住宅と土地の取得者が同一であること。住宅と土地の取得日が異なるときは、土地の取得日の前後1年以内に 耐震基準不適合既存住宅 を取得していること。)	

(※) 平成16年4月1日から令和13年3月31日までの土地の取得で、政令で定める独立的に区画された部分が100以上ある共同住宅等で、土地を取得した日から当該共同住宅等が新築されるまでの期間が3年を超えると見込まれることについてやむを得ない事情があると認めた場合は4年以内。

(3) 公共事業にご協力いただき、譲渡等した不動産に代わる不動産を取得した場合の軽減

国や地方公共団体が行う公共事業の用に供するため、補償金を受けて不動産を収用され、又は譲渡された方が、その不動産に代わる不動産を収用（譲渡）後2年以内又は収用（譲渡）前1年以内に取得した場合は、不動産取得税の課税標準額の控除又は不動産取得税の減額が受けられます。（宅地評価土地の価格は、特例が適用された後の価格で計算されます。）

この軽減を受ける場合は、収用され又は譲渡したことを証明する契約書^{※1}あるいは公共事業を行う者の発行する証明書^{※2}（収用証明書）のいずれかに、収用され又は譲渡した不動産の固定資産評価証明書^{※2}（収用又は譲渡契約等を締結した時と同一年のもの）を添えて申し出てください。

（※1と※2は写し可です。）

●納税の猶予が受けられる場合

取得した不動産が次のような、一定期間内に不動産取得税の軽減を受ける要件を満たす予定であることについて申告をした場合は、一定期間に限って、軽減される予定額の納税が猶予されます。納税の猶予を受ける場合は、納税通知書に記載されている納期限までに手続きをしてください。

納税が猶予される場合	猶予期間
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が新築されることが確実な場合。ただし、取得した土地を引き続き所有する場合、又は、特例適用住宅の新築が当該土地の取得者から当該土地を取得した者により行われる場合に限ります。（令和13年3月31日までの土地の取得に限ります。）	3年以内
土地を取得した者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の居住の用に供する耐震基準適合既存住宅を取得するとき	1年以内
公共事業のために不動産を収用・譲渡の予定である不動産に代わる不動産を、収用・譲渡の前1年以内に取得したとき	1年以内
譲渡担保財産の設定の日から2年以内に、その譲渡担保財産により担保される債権の消滅により担保権者から設定者にその譲渡担保財産を移転するとき	2年以内

〔申告に必要な書類（住宅が新築される場合）〕

ア 不動産取得税徴収猶予申告書

※アは、各県税事務所にあります。（三重県のホームページからもダウンロードできます。）

イ 建築確認済証又は建築業者の建築を証する書類（写し可）

ウ 平面図（写し可）

その他の場合の詳細については、県税事務所へお問い合わせください。