

不動産取得税とは

不動産取得税とは、土地や住宅など不動産の所有権を取得したときに、その不動産の所在する都道府県が課する税金が不動産取得税にあたります。また、その所得原因が売買・交換・贈与・建築等のいずれかであっても課税されます。但し、相続による所得については課税されないものとなっています。

▶ 税額計算式

$$\text{不動産の価格(固定資産税評価額)} \times \text{税率} = \text{税額}$$

不動産の価格は前回説明した登録免許税で出てきた固定資産税台帳に登録された価格です。また、不動産取得税の基本は4%ですが、以下のように軽減されます。

住宅等	土地	3%	平成20年 4月 1日～平成30年 3月31日まで
	建物	3%	平成20年 4月 1日～平成30年 3月31日まで
住宅以外 (店舗、事務所等)	建物	3%	平成20年 4月 1日～平成30年 3月31日まで
	建物	4%	平成20年 4月 1日～平成30年 3月31日まで

宅地評価土地の所得が平成21年3月31日までに間に行われた場合の不動産所得税の課税標準については、固定資産税評価額の2分の1相当の額とする特例措置が認められています。

▶ 住宅や住宅用土地の軽減措置

	新築住宅	中古住宅	住宅用土地
床面積	50㎡以上240㎡以下	50㎡以上240㎡以下	
築後経過年数		次のa,bいずれかに該当し、 下記(1)～(3)のいずれかに該当するもの a,平成17年以降に所得した住宅で自己の居住用として取得したもの b,平成17年3月31日までに取得した住宅で人の居住の用に供されたものを個人が自己の居住用に取得したもの (1) 非木造は新築後25年以内、 木造は新築後20年以内である (2) 昭和57年1月1日以降に新築された住宅である (3) 築後年数にかかわらず新耐震基準に適合することが証明されたもの	新築住宅及び 中古住宅の敷地については、 それぞれ左の要件を満たす新築住宅、 又は中古住宅の敷地であること。
軽減額	1,200万円 (評価額が、1,200万円 までなら課税されず、 1,200万円を超える部 分が課税対象となる)	新築された日によって異なる。 A. 昭和50年12月31日以前・・・新築当時の軽減額 B. 昭和51年1月1日～昭和56年6月31日まで・・・350万円 C. 昭和56年7月1日～昭和60年6月30日まで・・・420万円 D. 昭和60年7月1日～平成元年3月31日まで・・・450万円 E. 平成元年4月1日～平成9年3月31日まで・・・1,000万円 F. 平成9年4月1日以降・・・1,200万円	次のいずれか多い方の金額 A. 4万5,000円(150万円×3%) B. 土地1㎡の評価額×1/2×住宅の 床面積の2倍(200㎡が限度)×3/100
軽減額の 控除の 方法	<課税標準から控除> (住宅の価額－控除額)×3/100＝税額 *住宅の価額(評価額) *控除額(上記の該当する金額)		税額から控除 (土地の価額×1/2×3/100)－上記に 該当する金額＝税額

※税率・金額は変動する場合がございます。