

## 2 不動産取得税

不動産取得税は、**不動産の取得**につき、当該不動産所在の**都道府県**（課税権者）が、当該不動産の取得者に対して課税する**都道府県税**（普通税）です。不動産を取得する人には「税を納める能力（担税力）がある」と考えられるのが、課税の根拠です。

### 1 課税対象（地方税法73条の2）

不動産取得税の**課税対象は、土地と家屋の取得**

不動産取得税は、土地の取得及び家屋の取得について課税されます。

**用語** 家屋：住宅のほか店舗、工場、倉庫なども含む



#### ※

- ・「家屋の取得」には、新築のほか増築、改築による場合を含む。
- ・家屋の改築の場合、改築によって家屋の価格が増加した場合に課税される（改築によって増加した価格を課税標準として課税）。
- ・取得原因の有償・無償を問わない。例えば、贈与による不動産の取得には課税される。
- ・所有権の取得につき、登記の有無を問わない。現実取得されれば、未登記でも課税される。
- ・「**非課税**」について：次の場合には、不動産取得税は課税されない。
  - 例** i) 相続、遺贈（包括遺贈）、合併、信託契約による取得
  - ii) 国・地方公共団体の取得
- ・遺贈のうち、包括遺贈には課税されないが（非課税）、特定遺贈には課税される。「包括遺贈≒相続、特定遺贈≒贈与」と考えるとわかりやすい。

### 2 免税点

不動産取得税の課税標準は、不動産の価格（**評価額**＝固定資産課税台帳への登録価格）ですが、その額が低廉な場合には、結果的に、納税すべき税額より徴税コストが上回ってしまうことがあります。

そこで、評価額が次の額未満である場合には、不動産取得税は課税されません。

**暗記**

土地	10万円	
家屋	建築に係るもの	1戸につき23万円
	建築以外に係るもの	1戸につき12万円

(覚える数字)  
「10-23-12」

**メモ**

- ・なお、i) 土地の取得者が、取得の日から1年以内にその土地に隣接する土地を取得した場合、または、ii) 家屋の取得者が、取得の日から1年以内にその家屋と一構えの家屋を取得した場合は、1つの土地の取得または1戸の家屋の取得とみなされる。
- ・税法上住宅に関連する特例は多いが、地方税法上、「住宅」には、いわゆる別荘を含まない。ここでいう「別荘」とは、専ら避暑避寒その他日常生活以外の用に供するものをいう。なお、週末に居住するため郊外等に取得するもの、遠距離通勤者が平日に居住するため職場の近くに取得するものなどは、「住宅」に含まれる（「別荘」ではない）。

**3 納税義務者 (73条の2)**

不動産取得税の納税義務者は、その不動産の**現実の取得者**です。また、家屋の新築の場合は「最初の使用または譲渡」を基準に課税します。

**(1) 納税の原則と特例****基本**

原則	当該不動産の現実の取得者（個人・法人）
<b>家屋の新築の場合の特例</b> (73条の2)	① 最初の使用・譲渡あり 「最初の使用または譲渡」を基準に、当該家屋の所有者または譲受人に課税 ② 新築後も6カ月経ても最初の使用・譲渡なし 家屋が新築された日から6カ月を経過して、なお最初の使用または譲渡がない場合は、新築された日から6カ月が経過した日の当該家屋の所有者に課税

**メモ**

- ・②は、分譲住宅・分譲マンション等については、その買主に課税するのが原則。ただし、6カ月経過しても売買がない場合には、「建築主」（分譲業者など）に課税する、という意味。
- ・②の特例の対象となるのが「宅建業者」の場合は、「6カ月」が「1年」とされている（特例期間の延長。令和4年3月31日まで、附則10条の2）。

## (2) 徴収の方法 (73条の17)

徴収は、「普通徴収」の方法により行われます。なお、特例の適用については、取得者による申告が必要です。

**用語** 普通徴収：課税権者が、納税通知書を納税義務者に交付して徴収する方法。不動産取得税の場合も、課税権者である都道府県が、納税通知書を納税義務者のもとへ郵送するのが一般的。

## 4 課税標準 (73条の13, 73条の21)

課税標準：**不動産の価格＝固定資産課税台帳に登録されている価格**

不動産取得税の課税標準は、不動産を**取得した時**における不動産の価格です。

固定資産課税台帳に固定資産の**価格が登録**されている不動産の場合は、その価格が、不動産取得税の課税標準となります。

家屋の改築をして家屋の取得とみなした場合の課税標準は、当該改築により**増加した価格**とします。

### メモ

i) 課税台帳に価格が登録されていない不動産（新築など）、または、ii) 増築、改築、地目の変換などの特別の事情により、台帳登録の価格によりがたい不動産については、知事が、課税標準となる価格を決定する。

## 5 税率（標準税率） (73条の15, 附則11条の2)

### 暗記

本則		4/100
特例	土地	3/100
	住宅	(令和3年3月31日まで)

### メモ

不動産取得税の税率は、したがって、土地と住宅に関しては3%、住宅以外の家屋については4%ということになる。

**用語** 標準税率：地方公共団体が地方税を課税する際に、通常用いることとされる税率。財政上の必要に応じ引き上げることも可能

## 6 住宅及び宅地の取得に関する特例

住宅の取得を促進する目的で、(1) 住宅の取得及び(2) 宅地の取得について、それぞれ「課税標準の特例」が、(3) さらにその課税標準の特例が適用される住宅用の土地については、**税額の減額の特例**が適用されます。

### (1) 住宅の取得に対する課税標準の特例 (73条の14)

#### ① 新築住宅を取得した場合の1,200万円控除

新築住宅を取得した場合における、住宅の取得に対して課する不動産取得税の課税標準の算定については、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）について、課税標準から1,200万円が控除されます。

なお、この特例を適用して取得された住宅を、「**特例適用住宅**」といいます。

**用語**「新築住宅を取得」：i) 住宅を建築した場合、及び、ii) 新築された住宅で、まだ人の居住の用に供したことがないものを購入した場合を含む

**共同住宅等**：共同住宅、寄宿舎など多数の人の居住の用に供する住宅のこと

#### **プラスα**

・アパートなどの共同住宅等を取得した場合は、「独立的に区画された一の部分ごと」に適用される。なお、既存アパートを取得した場合には適用されない。

**例** 6戸あるアパートを新築すると、課税標準から(1,200万円×6＝)7,200万円が控除される。

・新築住宅を取得した場合には、個人・法人を問わず、この特例の適用を受けることができる。

#### ② 既存住宅を取得した場合

既存住宅を取得した場合にも、特例の適用を受けることができますが、控除額は1,200万円以下となります（その住宅が新築された年により控除額は異なる）。

#### **×モ**

法人が取得した場合には適用されない。

#### **基本**

① 新築住宅を取得した場合	課税標準の算定上、1戸につき、1,200万円が控除される
② 既存住宅を取得した場合	課税標準の算定上、1戸につき、その既存住宅が新築された当時において控除するとされていた控除額（～1,200万円）が、控除される

**メモ**

- ・①②とも、特例適用住宅には、床面積要件がある（50㎡以上240㎡以下（戸建以外の貸家住宅→40㎡以上240㎡以下））。
- ・既存住宅には、一定の耐震基準等に適合することなどの要件がある。

**(2) 宅地の取得に対する課税標準の特例**（附則11条の5）

宅地評価土地（宅地及び宅地比準土地）の取得に対して課される不動産取得税の課税標準は、当該土地の価格（固定資産課税台帳登録価格）の1/2とされます（令和3年3月31日まで）。

**基本**

宅地の取得

台帳登録価格の1/2が課税標準

**(3) 特例適用住宅の用地の取得にかかる税額の減額（減額の特例）**（73条の24）

特例適用住宅（＝「(1) 課税標準の特例」が適用される住宅）の用地の取得について、さらに税額が減額される特例があります。

すなわち、一定の要件のもと、次の（ア）（イ）のうち、高いほうの額が、税額から控除されます。

（ア）「150万円×税率」

（イ）住宅の床面積の2倍（上限200㎡）に相当する  
土地の価格（課税標準）×税率**まとめ****暗記****（不動産取得税の特例）**

	課税標準の特例	税率の特例	減額の特例
住宅の取得	① 新築→1戸につき 1,200万円控除 ② 既存→1戸につき 一定額を控除	3%	なし
宅地の取得	1/2になる		特例適用住宅用地につき、一定の額を減額