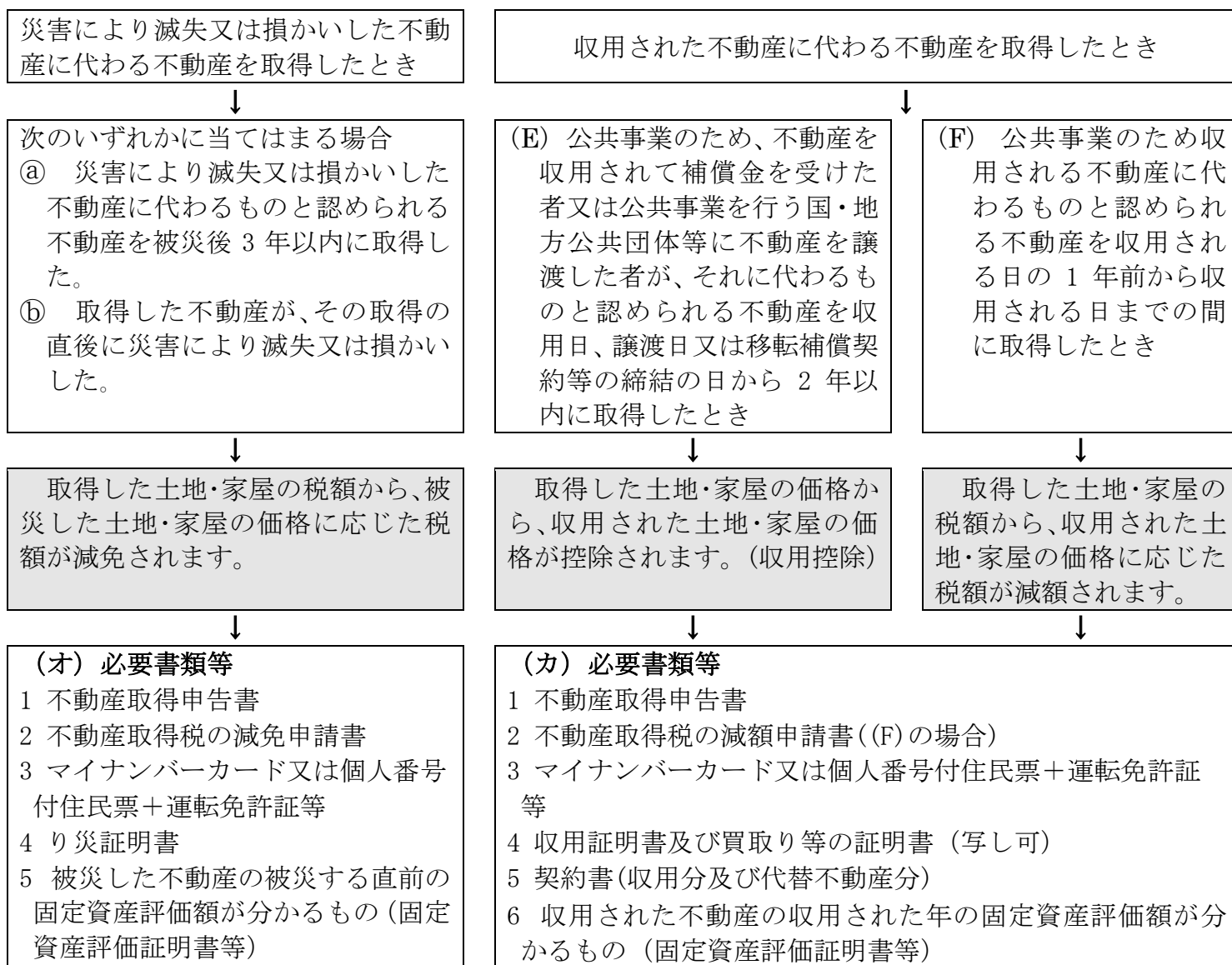


軽減措置の要件と必要な書類



不動産取得税のあらまし及び軽減措置について

不動産取得税は、不動産の取得に対し、その取得者に課される県の税金です。不動産の取得とは、家屋の新築・増築・改築又は土地・家屋の売買・贈与・交換などによりその所有権を取得することをいい、有償・無償・所有期間を問いません。

ただし、相続や法人の合併など形式的な所有権の取得と認められる場合には非課税となることがあります。

税額の算出方法

$$\text{税額} = \text{課税標準} \times \text{税率}$$

課税標準とは「不動産の価格」をいい、購入価格や建築費用ではなく、取得した年の固定資産課税台帳に登録されている価格(登録価格)です。

ただし、当該不動産が新築・増築・改築・損かひ・地目の変換などにより登録価格によることが適当でない場合は、固定資産評価基準により評価し決定した価格となります。

なお、「住宅控除」や「収用控除」等の対象となる場合は、その控除後の価格をいいます。

また、**宅地評価土地を令和6年3月31日までに取得(農地法第5条の取得を含む)した場合は、登録価格を1/2とする課税標準の特例が適用されます。**但し、課税標準となるべき額が次の額未満の場合は課税されません。**(免税点)**

土地の売買、贈与、交換等	10万円
家屋の新築、増築、改築	23万円
家屋の売買、贈与、交換等	12万円

軽減措置

土地や家屋を取得されたときには、「**不動産取得申告書**」を提出していただくことになっています。

住宅や住宅用土地を取得した場合で一定の要件を満たすと、不動産取得税が軽減される場合があります。

この軽減措置を受けるためには、**手続きが必要**です。

不動産取得申告書・不動産取得税の減額申請書の用紙はこの面の左に記載している振興局税務部又は税務課にあります。

不動産取得税が軽減される場合の要件等については、裏面及びこの面の左をご参照ください。

用紙はホームページからもダウンロードできます。

長崎県税務課

検索

税率

取得の時期	土地	住宅	住宅以外の家屋
平成15年4月1日～	3%	3%	3%
平成18年4月1日～			3.5%
平成20年4月1日～			4%
令和6年4月1日～	4%		

連絡先及び管轄区域(不動産の所在地) 開庁時間 9:00~17:45

名称	所在地	電話番号	管轄区域
長崎振興局税務部	〒850-0033 長崎市万才町3-17 長崎振興局万才町庁舎3階	(095)822-3104 821-5394	長崎市、西彼杵郡
県央振興局税務部	〒854-0071 諫早市永昌東町9-26 ニューウインドビル2階	(0957)22-0508	諫早市、大村市、島原市、雲仙市、南島原市
県北振興局税務部	〒857-0041 佐世保市木場田町3-25	(0956)23-1400	佐世保市、平戸市、松浦市、西海市、北松浦郡、東彼杵郡
五島振興局税務課	〒853-8502 五島市福江町7-1	(0959)72-1575	五島市、南松浦郡
壱岐振興局税務課	〒811-5133 壱岐市郷ノ浦町本村触570	(0920)47-1111	壱岐市
対馬振興局税務課	〒817-8510 対馬市厳原町国分1441 対馬市役所2階	(0920)52-1311	対馬市

住宅を取得したとき	
(A) 新築・増築・改築したとき又は新築未使用住宅（建売・マンション等）を購入したとき	(B) 既存住宅（中古住宅）を取得したとき

住宅用土地を取得したとき	
(C) 新築（又は新築未使用）住宅用の土地を取得したとき	(D) 既存住宅（中古住宅）用の土地を取得したとき

住宅の床面積（(C)(D)の場合、土地の上に取得した住宅の床面積）が
50㎡以上 240㎡以下（新築の共同住宅等の貸家（一戸建てのものを除く。）※は40㎡以上 240㎡以下）

（注1）(A)の増築の場合は、増築後の床面積で判断します。
（注2）(B)(D)の場合、効用上一体として利用される建物（母屋+附属家）の延べ床面積で判断します。
（注3）(A)(C)の場合、同一敷地内にある住宅と車庫・物置等（「一構となるべき住宅」）は、その全体の床面積で判断します。
（注4）高齢者の居住の安定確保に関する法律の登録を受けたサービス付き高齢者向け住宅で、一定の要件に該当する貸家住宅を令和7年3月31日までに新築した場合の面積要件は、30㎡以上160㎡以下です。（※平成23年10月20日から令和5年3月31日以前の間新築した場合の面積要件は新築した年月日で異なります。詳しくは管轄する税務窓口にお尋ねください。）

※ 1棟あたりではなく、独立した区画ごとの面積（共同使用部分のあん分面積を含む。）

居住の用に供する。

取得後1年以内に自己の居住の用に供する。

次のいずれかにあてはまる場合

取得後1年以内に自己の居住の用に供する。

住宅の価格から1,200万円を限度として控除されます。（住宅控除）
※認定長期優良住宅を新築した場合には住宅の価格から1,300万円を限度として控除（平成21年6月4日から令和6年3月31日までの取扱いになります。）

次のいずれかにあてはまる場合
(a) 昭和57年1月1日以降に新築されたもの
(b) 取得の前日2年以内に調査及び評価された耐震基準適合証明書等(※)を取得したもの
(c) 取得後6か月以内に、改修工事を施工かつ耐震基準適合証明書等(※)を取得のうえ入居したもの(平成26年4月1日以後の取得に限る。)
※建築士等が建築基準法の新耐震基準に適合することを証明した法令書式による証明書に限る。

- ①土地を取得した日から2年(令和6年3月31日までの取得は3年)以内に住宅を新築した。
※土地の取得者が住宅の新築まで継続して当該土地を所有すること。
※土地の取得者と住宅の建築者が同一人である必要はありません。
- ②土地を取得した甲が、当該土地を乙に所有権移転し、乙が、甲の土地取得から2年(令和6年3月31日までの取得は3年)以内に住宅を新築した。
※この場合、乙の取得は①に該当
- ③住宅を新築した人が、新築の日から1年以内にその住宅用の土地を取得した。
- ④新築未使用の土地付き住宅を新築後1年以内に取得した。
- ⑤取得後1年以内に自己の居住の用に供する新築未使用の土地付き住宅を取得した。(平成10年4月1日以降に新築された場合に限る。)

次のいずれかにあてはまる場合
A 土地を取得してから1年以内にその土地の上にある中古住宅を取得した。
B 中古住宅を取得してから1年以内にその中古住宅の土地を取得した。
C 中古住宅とその中古住宅の土地を同時に取得した。

- (ア) 必要書類等
1 不動産取得申告書
2 マイナンバーカード又は個人番号付住民票+運転免許証等
以下は認定長期優良住宅の控除の場合のみ
・取得者が認定を受けて新築した場合は認定通知書(2号様式)
・認定を受けた住宅を分譲事業者から購入した場合は認定通知書(2号様式)及び変更認定通知書(4号様式)
・地位承継の場合は承認通知書(7号様式)

新築された時期に応じ、住宅の価格から次の額を限度として控除((c)は税額から次の額に税率を乗じた額を限度として減額) ※

新築時期	控除限度額
昭57.1.1～昭60.6.30	420万円
昭60.7.1～平成.3.31	450万円
平成.4.1～平成.9.3.31	1,000万円
平成.9.4.1～	1,200万円

※昭56.12.31以前の控除限度額は、上記(b)(c)のいずれかの要件を満たす場合に対象となるため、各振興局にお尋ねください。

(1) 45,000円
(2) $\text{土地の1㎡当たりの価額} \times \text{住宅の床面積(㎡)} \times 2 \times 3\%$
注: $\text{住宅の床面積(㎡)} \times 2$ は200㎡を限度とします。

(1)(2)のいずれか大きい方の額が税額から減額されます。

《買取再販住宅及びその敷地の軽減措置》
平成27年4月1日から令和7年3月31日までに宅地建物取引業者が改修工事対象住宅を取得し、一定のリフォーム工事を行ったうえ、取得の日から2年以内に住宅性能向上改修住宅として個人に販売し、購入者が自己の居住の用に供した場合、宅地建物取引業者には、既存(中古)住宅取得時の特例(B)(c)と同様の軽減措置があります。
また、平成30年4月1日から令和7年3月31日までに取得した上記住宅の用に供する土地についても(D)と同様の軽減措置があります。

- (イ) 必要書類等
1 不動産取得申告書
2 マイナンバーカード又は個人番号付住民票+運転免許証等
3 住民票(登記簿の所有者住所と建物所在地が異なる場合(住居表示と地番が異なる場合も含む。))
4 居住の事実を証するもの(住宅用家屋証明書、公共料金の領収書、請求書などで、住所・本人氏名・日付が全て印字されているもの)
5 建物登記簿(全部事項証明書)…法務局で発行
6 建物の売買契約書
7 耐震基準適合証明書又は建設住宅性能評価書の写し若しくは瑕疵保険を証する書類((b)(c)の場合)

- (ウ) 必要書類等
1 不動産取得申告書 2 不動産取得税の減額申請書
3 マイナンバーカード又は個人番号付住民票+運転免許証等
4 建物登記簿(全部事項証明書)…法務局で発行
5 土地の売買契約書(敷地権付住宅の場合は区分所有建物及びその敷地の売買契約書)
6 建物図面、字図等(取得した土地が複数筆の場合や併用住宅の場合)
7 乙への土地の売買契約書と土地登記簿(全部事項証明書)(②の場合)
※ただし、⑤の場合は、(エ)必要書類等と同じ書類が必要です。

- (エ) 必要書類等
1 (ウ)必要書類等のうち、1～6
2 住民票(登記簿の所有者住所と建物所在地が異なる場合(住居表示と地番が異なる場合も含む。))
3 居住の事実を証するもの(住宅用家屋証明書、公共料金の領収書、請求書などで、住所・本人氏名・日付が全て印字されているもの)
4 耐震基準適合証明書又は建設住宅性能評価書の写し若しくは瑕疵保険を証する書類((B)(b)(c)の場合)
※上記「2」「3」については、減額申請をする方の全員分が必要です。