

不動産取得税のあらまし

(R7.4月)

不動産取得税は、不動産（土地・家屋）を取得したときに、一度だけ納めていただく県税です。

納める人

不動産（土地・家屋）を取得した人（法人、個人を問いません。）

■ 不動産の取得とは

売買、交換、贈与、新築、増改築などによって不動産の所有権を取得した場合をいいます。

税額の計算方法

$$\text{不動産の価格（課税標準額）} \times \text{税率} = \text{税額}$$

■ 不動産の価格

- 原則 ⇒ 不動産を取得した時の市町村の固定資産課税台帳に登録されている価格
- 固定資産課税台帳に登録されていない又は当該価格が適当でない場合等（新築、増改築、地目の変更等）
⇒ 固定資産評価基準によって決定された価格
- 宅地、宅地以外の土地で、その土地と状況が類似する宅地の価格に比準して価格が決定された土地
⇒ R9.3.31までの取得の場合は、固定資産課税台帳に登録された価格の2分の1

■ 税率

区分	税率
土地	3% (H15.4.1 ~ R9.3.31の取得)
住宅	3% (H15.4.1 ~ R9.3.31の取得)
家屋	3% (H15.4.1 ~ H18.3.31の取得)
住宅以外	3.5% (H18.4.1 ~ H20.3.31の取得)
	4% (H20.4.1 ~ の取得)

■ 免税点

取得した不動産の価格が、次のような低い価格の場合は、税金はかかりません。

土地	10万円未満の場合
家屋	新築、増改築 1戸につき23万円未満の場合 売買、交換、贈与など 1戸につき12万円未満の場合

■ 非課税

次のような場合は、課税されません。

- ① 公共の用に供する不動産の取得
- ② 宗教法人・学校法人等がその本来の事業の用に供する不動産の取得
- ③ 相続による不動産の取得 など

※ 「相続時精算課税制度」を選択した贈与により不動産を取得した時は、課税となります。

■ 軽減措置

次のような場合は、課税される不動産取得税が軽減される可能性があります。詳細は担当する広域本部課税担当課にお尋ね下さい。

- 取得した住宅又は住宅用土地が裏面の軽減の要件に該当する場合
- 公共事業のために不動産を譲渡した人が、かわりの不動産を一定の期間内に取得した場合
- 災害等により不動産が滅失損壊し、かわりの不動産を一定の期間内に取得した場合

不動産と税金

不動産を取得、所有、譲渡した場合にかかる税金は次のとおりです。

区分	国税	県税	市町村税
取得したとき	相続税、贈与税	不動産取得税	
所有しているとき		固定資産税、都市計画税、事業所税	市町村民税
譲渡したとき	所得税	県民税	市町村民税

※ この他に、登録免許税や印紙税、消費税等もあります。

納付の場所

○ 不動産取得税は、次の金融機関等でお取扱いしています。

区分	取扱い
各金融機関	納税通知書（納付書）の裏面に記載されている金融機関
郵便局	九州内のゆうちょ銀行・郵便局
県の機関	熊本県自動車税事務所、各広域本部、各地域振興局総務振興課（ただし、鹿本については山鹿市役所内）
コンビニエンスストア	納税通知書（納付書）の裏面に記載されているコンビニエンスストア（ただし、30万円以下の納税通知書（納付書）に限る。）

○ 上記以外に、次の方法でも納付ができます。

令和5年（2023年）4月から納付方法が変わりました

令和5年（2023年）4月以降にお送りする納付書に、地方税統一QRコード「eL-QR」が印字されます。インターネットサイト『地方税お支払サイト』やスマホ決済アプリで「eL-QR」を読み取ることにより、ネットバンキング、クレジットカード、電子マネーなどのキャッシュレス決済により納付することができます。

また、「eL-QR」付き納付書は、全国の金融機関窓口で納付することもできます。「eL-QR」に対応する金融機関は『地方税共同機構』の専用ページからご確認ください。

県のホームページに詳細について掲載しています。右側の二次元コードからアクセスし御確認ください。

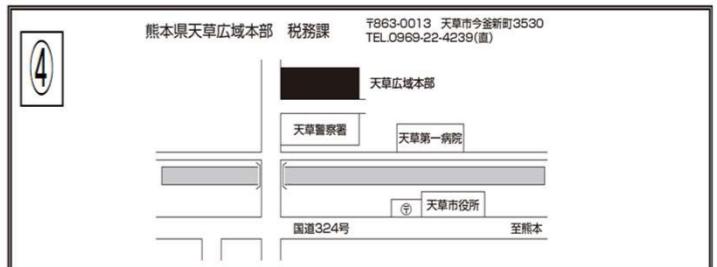
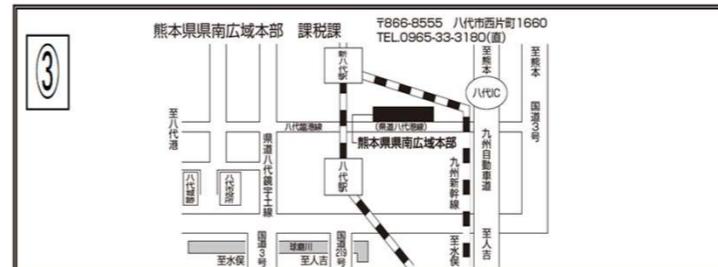
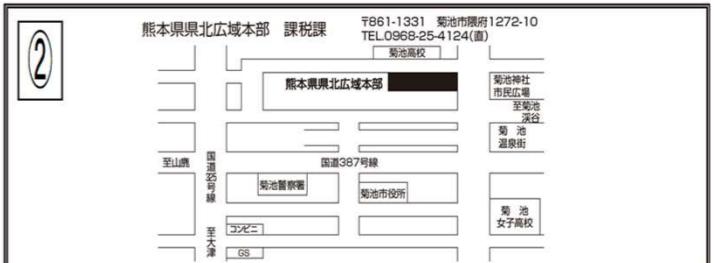


お問い合わせ先

◆ 不動産取得税の課税及び納税の業務は下記の広域本部で行っています。

課税の内容、申告及び納税等については、取得された不動産の所在地を担当する広域本部へお願いします。

担当地域	担当部署	TEL
熊本市、宇土市、宇城市、上益城郡、下益城郡	熊本県 県央広域本部 総務部 課税第二課	〒862-8571 熊本市中央区水前寺6丁目18-1 課税については096-333-3200(代表)へ 納税については096-333-3210(代表)へ ①
荒尾市、玉名市、山鹿市、菊池市、合志市、阿蘇市、玉名郡、菊池郡	熊本県 県北広域本部 総務部 課税課	〒861-1331 菊池市隈府1272-10 課税については0968-25-4124へ 納税については0968-25-4272へ ②
八代市、水俣市、人吉市、八代郡、葦北郡、球磨郡	熊本県 県南広域本部 総務部 課税課	〒866-8555 八代市西片町1660 課税については0965-33-3180へ 納税については0965-33-2184へ ③
天草市、上天草市、天草郡	熊本県 天草広域本部 総務部 税務課	〒863-0013 天草市今釜新町3530 課税については0969-22-4239へ 納税については0969-22-4370へ ④



● 裏面に、住宅及び住宅用土地を取得したときの軽減措置についての記載があります。

住宅及び住宅用土地を取得したときの軽減措置

軽減措置の対象、軽減額等

■ 住宅の軽減の計算 ([住宅の価格] - [控除額]) × [3%] = [税額] ※ 既存住宅の軽減要件③ウ及びエに該当の場合は・・ ([住宅の価格] × [3%]) - ([控除額] × [3%]) = [税額]

軽減措置の対象となるための要件		控除される額	申告の際の添付書類 (◎は必須、○は該当の場合)																	
<p>新築住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 特例適用住宅の建築（新・増・改築） ● 新築未使用の特例適用住宅（建売住宅やマンションなど）の購入 特例適用住宅とは、住宅の床面積※1が50m²（戸建以外の賃貸住宅は40m²※2）以上240m²以下である住宅です。 <p>※1： 増・改築した場合は、増改築後の住宅全体の床面積。附属家屋（車庫等）がある場合は、附属家屋の床面積を合算した床面積。</p> <p>※2： 「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に規定するサービス付き高齢者向け住宅の場合は、以下の要件を満たしていることが必要。 <ul style="list-style-type: none"> ① R3.3.31までの取得の場合 ：床面積30m²以上210m²以下、戸数10戸以上で、国又は地方公共団体から建設費補助を受けていること。 ② R3.4.1からR5.3.31までの取得の場合 ：床面積30m²以上180m²以下、戸数10戸以上で、国から建設費補助を受けていること。 ③ R5.4.1からR9.3.31までの取得の場合 ：床面積30m²以上160m²以下、戸数10戸以上で、国から建設費補助を受けていること。 </p>	<p>1戸について、1,200万円※3</p> <p>※3： 「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に規定する認定長期優良住宅である住宅の取得をR8.3.31までにした場合は、1,300万円となります。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 認定長期優良住宅の場合は、次のいずれかの書類の写し <ul style="list-style-type: none"> ・認定通知書又は変更認定通知書 ・承認通知書 ○ サービス付き高齢者向け住宅の場合は、次の書類の写し <ul style="list-style-type: none"> ・国又は地方公共団体からの建設費補助の確認通知書 ・登録を受けたことを証する書類 ・建築確認申請書 等 ○ 1戸の床面積が40m²以上50m²未満の区分所有住宅（分譲マンション等）で貸家の場合は、賃貸用であることがわかる書類（賃貸借契約書の写し等） 																		
<p>既存住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 特例適用既存住宅の取得 特例適用既存住宅とは、次の①,②,③の要件に全て該当する住宅です。 <p>① 個人の取得者が自己の居住の用に供するものであること</p> <p>② 床面積が50m²以上240m²以下であること</p> <p>③ 次のア,イ,ウ,エのいずれかに該当するものであること</p> <p>ア S5.7.1.1以後に新築されたもの</p> <p>イ アに該当しない住宅で、耐震診断によって耐震基準に適合しているとして、次のa,b,cのいずれかの書類があること</p> <p>a 建築士等による証明書（当該住宅の取得日前2年内に当該証明に係る調査が終了しているものに限る）</p> <p>b 建設住宅性能評価書の写し（当該住宅の取得日前2年内に評価されたものに限る）</p> <p>c 既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されていることを証する書類（当該住宅の取得の日前2年内に締結されたものに限る）</p> <p>ウ ア、イに該当しない住宅で、取得後6ヶ月以内に次のa,b,cの要件を全て満たしていること</p> <p>a 耐震基準に適合する耐震改修を完了していること</p> <p>b 耐震基準に適合するとして、次のいずれかの書類があること <ul style="list-style-type: none"> ・建築士等による証明書（当該住宅の取得日以後6月以内に当該証明に係る調査が終了しているものに限る） ・建設住宅性能評価書の写し（当該住宅の取得日以後6月以内に評価されたものに限る） ・既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されていることを証する書類（住宅の取得日以後6月以内に締結されたものに限る） </p> <p>c aの完了後、個人の取得者が自己の居住の用に供していること</p> <p>エ 宅地建物取引業者が取得した既存住宅（新築から10年以上経過した住宅で、R9.3.31までに取得した住宅に限る）で、一定の住宅性能を満たす改修工事（安全性、耐震性、快適性、エネルギー使用の効率性その他の品質又は性能の向上に資する改修工事）を行った上、取得の日から2年内に耐震基準適合要件を満たすものとして個人に譲渡し、当該個人が自己の居住の用に供した場合</p>	<p>新築年月日に応じて次の額を控除します。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>住宅の新築年月日</th> <th>控除額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>S29.7.1 ~ S38.12.31</td> <td>100 万円</td> </tr> <tr> <td>S39.1.1 ~ S47.12.31</td> <td>150 万円</td> </tr> <tr> <td>S48.1.1 ~ S50.12.31</td> <td>230 万円</td> </tr> <tr> <td>S51.1.1 ~ S56.6.30</td> <td>350 万円</td> </tr> <tr> <td>S56.7.1 ~ S60.6.30</td> <td>420 万円</td> </tr> <tr> <td>S60.7.1 ~ H1.3.31</td> <td>450 万円</td> </tr> <tr> <td>H1.4.1 ~ H9.3.31</td> <td>1,000 万円</td> </tr> <tr> <td>H9.4.1 ~</td> <td>1,200 万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>左記の要件欄の③ウ、エに該当する場合は、上記控除額に税率を乗じた額を減額</p>	住宅の新築年月日	控除額	S29.7.1 ~ S38.12.31	100 万円	S39.1.1 ~ S47.12.31	150 万円	S48.1.1 ~ S50.12.31	230 万円	S51.1.1 ~ S56.6.30	350 万円	S56.7.1 ~ S60.6.30	420 万円	S60.7.1 ~ H1.3.31	450 万円	H1.4.1 ~ H9.3.31	1,000 万円	H9.4.1 ~	1,200 万円	<ul style="list-style-type: none"> ○ 家屋の全部事項証明書（共通）※6 ○ 住民票の写し（共通）⇒ 家屋の全部事項証明書で居住確認できる場合は不要 ○ 併用住宅、共同住宅の場合は、建物平面図 ○ 左記の要件欄の③イに該当する場合 <ul style="list-style-type: none"> ・建築士等による証明書（住宅の取得日前2年内に当該証明に係る調査が終了しているもの）等 ○ 左記の要件欄の③エに該当する場合 <ul style="list-style-type: none"> ・建築士等による証明書（住宅の取得日以後6月以内に当該証明に係る調査が終了しているもの）等 ○ 左記の要件欄の③エに該当する場合は、次の書類の写し <ul style="list-style-type: none"> ・改修工事に係る契約書 ・改修工事に係る図面 ・個人に販売した家屋の売買契約書 ・建築士等による増改築等工事証明書 等 <p>※ 詳細は担当する広域本部（表面のお問い合わせ先）へお尋ねください。</p> <p>※6 インターネットによる登記情報提供サービス (https://www1.touki.or.jp/) により取得された登記情報（発行年月日及び照会番号があるものに限ります。）でも差し支えありません。</p>
住宅の新築年月日	控除額																			
S29.7.1 ~ S38.12.31	100 万円																			
S39.1.1 ~ S47.12.31	150 万円																			
S48.1.1 ~ S50.12.31	230 万円																			
S51.1.1 ~ S56.6.30	350 万円																			
S56.7.1 ~ S60.6.30	420 万円																			
S60.7.1 ~ H1.3.31	450 万円																			
H1.4.1 ~ H9.3.31	1,000 万円																			
H9.4.1 ~	1,200 万円																			

■ 住宅用土地の軽減の計算 ([土地の価格] × [3%]) - [減額される額] = [税額]

軽減措置の対象となるための要件		減額される額	申告の際の添付書類 (◎は必須、○は該当の場合)
<p>新築住宅用土地</p> <p>上記特例適用住宅の敷地で、次の①,②,③のいずれかに該当すること</p> <p>① 土地を取得した後2年内(R8.3.31までの取得は3年内※4)にその土地の上に住宅が新築されている場合で、次のア,イのいずれかに該当する場合</p> <p>ア その土地の取得から住宅新築まで引き続きその土地を所有している場合（新築者は問わない）</p> <p>イ 土地の取得後にその土地を譲渡した場合で、その譲渡を受けた者により住宅の新築が行われた場合</p> <p>※4： R8.3.31までの取得については、100戸以上の共同住宅等の新築でやむを得ない事情があると認められる場合に限り、4年以内となります。</p> <p>② 住宅を新築した後1年内にその敷地を取得した場合</p> <p>③ 新築後1年内（同時取得を含む。）の新築未使用の住宅とその敷地を取得した場合</p>	<p>次のa、bのうちどちらか高い額</p> <p>a 45,000円</p> <p>b 土地1m²当たりの評価額※5 × 住宅の床面積の2倍 × 3% (最高200m²)</p> <p>※5： 宅地及び宅地比準土地については、R9.3.31までに取得された場合に限り、固定資産課税台帳に登録された価格の2分の1に相当する額を土地面積で除したものを「土地1m²当たりの評価額」として、減額される額を計算します。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 家屋の全部事項証明書 ※6 ○ 左記の要件欄の①イに該当する場合は、これを証する書面（例：住宅新築日以降に証明を受けた土地の全部事項証明書、土地の取得後に実行した土地の譲渡に係る売買契約書の写し、建築基準法に係る検査済証の写しなど） ○ 併用住宅、共同住宅の場合は、建物平面図 <p>※6 インターネットによる登記情報提供サービス (https://www1.touki.or.jp/) により取得された登記情報（発行年月日及び照会番号があるものに限ります。）でも差し支えありません。</p>	
<p>既存土地用</p> <p>上記特例適用既存住宅の敷地で、次の①,②のいずれか、特例適用既存住宅③エの敷地にあっては次の③に該当すること</p> <p>① 土地を取得した後1年内にその土地の上の既存住宅を取得した場合</p> <p>② 既存住宅を取得した後1年内にその敷地を取得した場合</p> <p>③ 既存住宅とともに取得した場合</p> <p>※ 既存住宅用土地には、新築から1年を超えた自己居住用の土地付き未使用住宅の取得を含みます。</p>		<p>既存住宅に同じ</p> <p>※既存住宅③エに該当する敷地の減額を受ける場合は、宅地建物取引業者の土地取得日から2年内に次の書類を提出する必要があります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・安心R住宅調査報告書又は「既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されていることを証する書類」（保険証券写しや保険付保証書） ・土地の登記事項証明書の写し 	

軽減のための手続

取得した住宅または住宅用土地が上記軽減措置の対象となる場合は、その不動産の所在地を担当する部署（表面のお問い合わせ先）へ申告を行ってください。

申告は、「不動産取得税申告書」に記載のうえ、取得した不動産の内容に応じて、上記表の「申告の際の添付書類」欄に記載されている書類を添えて提出してください。（郵送又は電子申請でも受け付けますが、連絡の取れる電話番号・連絡先を必ず記載してください。）