

不動産取得税（県税）もお忘れなく！

不動産（土地または家屋）を取得された方には、県から不動産取得税が課税されます。

1 不動産取得税とは

不動産取得税は、不動産（土地または家屋）の取得者に対し、一度だけ課税される税金です。税額は、原則として取得した年における固定資産課税台帳に登録された価格（以下「評価額」といいます。）に下記税率を乗じて算出した額です。

不動産の取得の時期	区 分	税 率
平成20年4月1日から 令和9年3月31日まで	土地及び住宅 住宅以外の家屋	3% 4%

2 不動産の取得とは

登記の有無や、有償・無償を問わず、売買・贈与・交換・共有物分割・寄付・遺贈・時効取得等のほか、家屋の新築・増改築などにより不動産の所有権を取得することをいいます。なお、相続や法人合併による取得など、不動産取得税が形式的な所有権の移転として非課税になる場合がありますので、詳しくはお問い合わせください。

3 課税される時期はいつ頃になるのか

登記等をした日以後、3か月から1年程度で課税されますが、調査等により遅れる場合もあります。新築・増改築家屋については、新築・増改築した翌年の4月以降に課税されることになります。

4 新築・増改築した家屋に係る不動産取得税の評価額と固定資産税の評価額が異なっているのはどうしてか

不動産取得税は取得した行為に対して課税されるため、取得した時点の評価額であることに対し、固定資産税は新築等がされた年の翌年から1月1日現在の所有者に課税されるため、取得時の評価額に経年減点補正を行うことによるものです。

5 宅地評価土地の特例措置について

宅地や宅地比準土地（宅地並の価格の土地）を令和9年3月31日までに取得した場合には、評価額の2分の1が課税標準額になります。

6 住宅の軽減措置について（裏面A参照）

- 新築または増改築により特例適用住宅を取得した場合（裏面①参照）

次の要件に該当する場合は、1戸につき（共同住宅については、1区画ごと）評価額から最高1,200万円（令和8年3月31日までに新築した認定長期優良住宅の場合は、最高1,300万円）が控除されます。

 - ◆ 住宅の床面積が50㎡以上240㎡以下のもの
 - ◆ 貸家である共同住宅の場合は、床面積が40㎡以上240㎡以下のもの
 - ※ 令和7年3月31日までにサービス付き高齢者向け住宅である貸家住宅を新築した場合は、別途要件がありますのでお問い合わせください。
- 耐震基準に適合する中古住宅を取得した場合（裏面②参照）

次の①から③の全ての要件に該当する耐震基準適合既存住宅を取得した場合は、取得時の評価額から当該住宅が新築されたときに適用されていた住宅控除額が控除されます。

 - ① 個人が自己の居住用として取得したもの
 - ② 住宅の床面積が50㎡以上240㎡以下のもの
 - ③ 昭和57年1月1日以後に新築されたもの、又は建築士等が行う耐震診断により新耐震基準（昭和56年6月施行）に適合していることが取得前に証明されたもの
- 耐震基準に適合しない中古住宅を取得した場合（裏面③参照）

個人が耐震基準不適合既存住宅（住宅の床面積が50㎡以上240㎡以下のものに限る）を取得し、取得から6か月以内に次の①から③の全ての要件を満たした場合は、税額から当該住宅が新築されたときに適用されていた住宅控除額に3%を乗じて得た額が減額されます。

 - ① 耐震改修を行ったこと
 - ② 建築士等が行う耐震診断により新耐震基準に適合していることの証明を受けたこと
 - ③ 耐震改修を行い、取得者が自己の居住の用に供したこと

※ 平成30年3月31日以前に取得した当該住宅の用に供する土地については、7の軽減措置の対象外です。



- ・住宅の床面積には、母屋部分と同一敷地内にある自家用車庫、日常生活用物置・倉庫等が含まれます。
- ・増改築の場合は、増改築後の床面積の合計が上記要件に該当する場合に適用されます。
- ・二世帯住宅のうち、1棟2戸と認定される住宅については、2戸それぞれに住宅控除の要件を判定することになりますが、一般に言われている二世帯住宅とは異なりますので、ご注意ください。

- ◎ 宅地建物取引業者が改修工事対象住宅を取得後、改修工事を行った上で個人に譲渡した場合にも、軽減措置を受けられる場合があります。詳細はお問い合わせください。

7 住宅用土地の軽減措置について（裏面B参照）

次の土地を取得した場合は、それぞれ減額措置があります。要件、軽減内容等は裏面の一覧表を参照してください。

- (1) 特例適用住宅用土地を取得した場合（裏面④参照）
- (2) 耐震基準適合既存住宅用土地を取得した場合（裏面⑤参照）
- (3) 耐震基準不適合既存住宅用土地を取得後6か月以内に耐震改修を行い耐震基準適合証明を受けた場合（裏面⑥参照）

上記(1)～(3)のいずれかに該当する場合は、県税事務所まで申し出てください。軽減手続には下記の書類等が必要です。

- ◆ 家屋の登記事項証明書（全部事項証明書）又は登記申請書及び登記完了証でも可
- ◆ 家屋が併用住宅（店舗兼居宅等）又は共同住宅（アパート等）の場合は寸法、間取りが分かる平面図
- ◆ 土地の登記事項証明書（全部事項証明書、家屋新築日以降に交付されたもの）
- ※ その他必要に応じて、上記以外の書類を提出していただく場合がありますので、事前にお問い合わせください。
- ※ 課税前に上記の(1)(2)のいずれかに該当する事実を県税事務所が把握した時は、住宅用土地の減額を適用した後の税額で納税通知書をお送りしている場合がありますので、納税通知書の課税明細でご確認ください。

- ◎ 宅地建物取引業者が改修工事対象住宅を取得後、改修工事を行った上で個人に譲渡した場合にも、その土地の軽減措置を受けられる場合があります。詳細はお問い合わせください。

8 その他の軽減措置について

- (1) 公共事業に伴う代替取得

公共事業のために不動産を収用されたり、譲渡したり、あるいは移転補償金を受けた方が、その代わりとなる不動産を一定の期間内に取得した場合は、代替取得した不動産の評価額から公共事業用に提供した不動産の評価額が控除されます。
- (2) 火災等による代替取得

火災や天災により滅失又は損壊した不動産に代わる不動産を一定の期間内に取得した場合には、代替取得した不動産の税額から、滅失又は損壊した不動産の評価額（保険金、損害補償金等により補填される金額は除く。）に税率を乗じて得た額が減免されます。

9 地方税お支払いサイトでの納付について

令和5年4月から、自宅のパソコンやスマートフォンで「地方税お支払いサイト」へアクセスし、納税通知書に印字された「eL-QR」（二次元コード）や「eL番号」を利用してクレジットカードやインターネットバンキング等で納付できるようになりました。また、指定した金融機関口座から直接納付するダイレクト納付も利用できます。

- ※ クレジットカード納付を行う場合は、別途手数料が発生します。
 - ※ アプリによっては決済手数料がかかる場合があります。
 - ※ ダイレクト納付を行う場合は、事前にeLTAXの利用者登録と口座情報登録の手続きが必要です。
- 詳細につきましては、「地方税お支払いサイト」をご覧ください。



地方税お支払サイト

<https://www.payment.eltax.lta.go.jp/>

その他詳しいことについては、下記県税事務所にお問い合わせください。

県 税 事 務 所	電 話 番 号	管 内 区 域
安芸県税事務所	0887-34-1161	室戸市 安芸市 安芸郡（東洋町、奈半利町、田野町、安田町、北川村、馬路村、芸西村）
中央東県税事務所	088-866-8500	高知市（三里、五台山、高須、大津、介良地区）南国市 香南市 香美市 長岡郡（本山町、大豊町） 土佐郡（土佐町、大川村）
中央西県税事務所	088-821-4954	高知市（三里、五台山、高須、大津、介良地区を除く）土佐市 吾川郡（いの町、仁淀川町）高岡郡（佐川町、越知町、日高村）
須崎県税事務所	0889-42-2366	須崎市 高岡郡（中土佐町、梶原町、津野町、四万十町）
幡多県税事務所	0880-34-5114	宿毛市 土佐清水市 四万十市 幡多郡（大月町、三原村、黒潮町）

住宅と住宅用土地に係る軽減措置

区分	要件	軽減内容
A 住宅 に つ い て の 軽 減 措 置	① 特例適用住宅 新築住宅または増改築の場合 ◆ 住宅の延床面積が 50㎡（貸家である共同住宅については 40㎡）以上 240㎡以下のもの	家屋の評価額から1戸につき（共同住宅については、1区画ごと）最高1,200万円が控除されます。 （認定長期優良住宅であることの証明がされたものについては、令和8年3月31日までの取得に限り1戸につき最高1,300万円が控除されます。）
	② 耐震基準適合既存住宅 次の要件をすべて満たすことが必要です。 ◆ 個人が自己の居住の用に供するものであること ◆ 住宅の延床面積が 50㎡以上 240㎡以下のもの ◆ 次のいずれかに該当するもの （1）昭和57年1月1日以後に新築された住宅 （2）上記（1）に該当しない場合、建築士等が行う耐震診断等によって、新耐震基準（昭和56年6月施行）に適合していることが平成17年国土交通省告示第385号に定める以下の書類のいずれかにより証明された住宅 ・ 耐震基準適合証明書（住宅の取得日前2年以内に証明のための調査が終了したもの） ・ 住宅性能評価書の写し（住宅の取得日前2年以内に評価されたもの） ・ 既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約書の写し（住宅の取得日前2年以内に締結されたもの）	新築された時期に応じ、家屋の評価額から次の額が控除されます。 ～昭和29年6月30日 控除なし 昭和29年7月1日～昭和38年12月31日 最高100万円 昭和39年1月1日～昭和47年12月31日 最高150万円 昭和48年1月1日～昭和50年12月31日 最高230万円 昭和51年1月1日～昭和56年6月30日 最高350万円 昭和56年7月1日～昭和60年6月30日 最高420万円 昭和60年7月1日～平成元年3月31日 最高450万円 平成元年4月1日～平成9年3月31日 最高1,000万円 平成9年4月1日～ 最高1,200万円
	③ 耐震基準不適合既存住宅 次の要件をすべて満たすことが必要です。 ◆ 住宅の延床面積が 50㎡以上 240㎡以下のもの ◆ 平成26年4月1日以後に個人が取得し、取得から6か月以内に耐震改修を行ったこと ◆ 建築士等が行う耐震診断等によって、新耐震基準（昭和56年6月施行）に適合していることを平成26年国土交通省告示第437号に定める以下の書類のいずれかにより証明を受けたこと ・ 耐震基準適合証明書（住宅の取得から6か月以内に証明を受けたもの） ・ 住宅性能評価書の写し（住宅の取得から6か月以内に評価されたもの） ・ 既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約書の写し（住宅の取得から6か月以内に締結されたもの） ◆ 取得から6か月以内に、耐震改修を行い取得者本人が自己の居住の用に供したものであること	新築された時期に応じ、税額から次の額が減額されます。 ～昭和29年6月30日 減額なし 昭和29年7月1日～昭和38年12月31日 最高3万円 昭和39年1月1日～昭和47年12月31日 最高4万5千円 昭和48年1月1日～昭和50年12月31日 最高6万9千円 昭和51年1月1日～昭和56年6月30日 最高10万5千円 昭和56年7月1日～昭和56年12月31日 最高12万6千円

上記の住宅についての軽減措置が受けられ、次の条件に該当する場合には、土地についての軽減措置が受けられます。
（ただし、③の場合、平成30年3月31日以前に取得した土地については軽減措置の対象外です。）

B 住宅 用 土 地 に つ い て の 軽 減 措 置	④ 特例適用住宅用地 上記①の特例適用住宅用の土地を取得した場合で次のいずれかに該当する場合 《土地を取得した日以後に住宅の新築をした場合》 ◆ 土地を取得した日から2年（土地を令和8年3月31日までに取得した場合は3年）以内にその土地の上に特例適用住宅を新築した場合 ※ その取得者がその土地を特例適用住宅の新築時まで引き続き所有している場合、またはその特例適用住宅の新築がその取得者からその土地を取得した者により行われる場合に限り、 《土地付住宅を取得した場合》 ◆ 新築で未使用の特例適用住宅と土地を、その特例適用住宅の新築後1年以内に取得した場合 《住宅の新築又は取得日以後に土地を取得した場合》 ◆ 土地を取得した日の前1年の期間内にその土地の上に特例適用住宅を新築していた場合 ※ 土地と住宅の名義が同じである場合に限り、 ※ いずれも、土地と住宅の名義が同じである場合に限り、	土地の税額から次のいずれか多い方の額が減額されます。 ・ 45,000円 ・ 土地1㎡当たりの評価額(注1)×(住宅の床面積×2(注2))×3% (注1) 平成8年1月1日～令和9年3月31日に宅地や宅地比準土地（宅地並の価格の土地）を取得した場合には、評価額に1/2を乗じた額となります。 (注2) 1戸につき200㎡が上限となります。
	⑤ 耐震基準適合既存住宅等用地 上記②の耐震基準適合既存住宅用の土地を取得した場合で、次に該当する場合 《土地を取得した日以後に住宅を取得した場合》 ◆ 土地を取得した日から1年以内にその土地の上に、自己の居住の用に供する耐震基準適合既存住宅を取得した場合 《住宅を取得した日以後に土地を取得した場合》 ◆ 土地を取得した日の前1年の期間内にその土地の上に、自己の居住の用に供する耐震基準適合既存住宅を取得していた場合 ※ いずれも、土地と住宅の名義が同じである場合に限り、 ※ また、平成10年4月1日以降に新築された未使用の特例適用住宅で、新築後1年を経過したものを含みます。	
	⑥ 耐震基準不適合既存住宅用地 上記③の耐震基準不適合既存住宅用の土地を平成30年4月1日以降に取得した場合で、次に該当する場合 《土地を取得した日以後に住宅を取得した場合》 ◆ 土地を取得した日から1年以内にその土地の上に耐震基準不適合住宅を取得し、住宅の取得から6か月以内に耐震改修を行い、耐震基準適合証明を受け、自己の居住の用に供した場合 《住宅を取得した日以後に土地を取得した場合》 ◆ 土地を取得した日の前1年の期間内にその土地の上に新耐震基準に適合しない中古住宅を取得し、住宅の取得から6か月以内に耐震改修を行い、耐震基準適合証明を受け、自己の居住の用に供していた場合 ※ いずれも、土地と住宅の名義が同じである場合に限り、	

詳しいことについては、県税事務所にお問い合わせください。