

## 不動産取得税について

### □不動産取得税の課税

家屋の新築や増改築、土地や家屋の購入、贈与、交換等によって不動産を取得した場合には、不動産取得税が課税されます。

不動産取得税は、登記の有無に関わらず、その取得者に対して、その不動産の所在地の都道府県が課税することになります。

不動産取得税は、都道府県（都道府県税事務所）から送付される納税通知書により、納税通知書に記載されている納税期限までに納めることとなります。

### □不動産取得税の税額

不動産取得税の税額は、取得した不動産の価格を課税標準として、これに税率を乗じて算定します。

不動産の価格については、原則として固定資産課税台帳に登録されている価格（固定資産税評価額）によりますので、建築価格や購入価格によるものではありません。

なお、平成24年3月31日までに宅地等を取った場合については、課税標準は、価格の2分の1となります。

また、税率については、原則として4%ですが、住宅または土地について、平成24年3月31日までに取得した場合には、3%となっています。

### □課税されない場合

不動産取得税は、相続（死因贈与は含まれません）による取得や法人の合併による取得、土地区画整理事業等での換地の取得などの場合には課税されません。

### □住宅取得の軽減措置

新築住宅の場合、床面積が50㎡（一戸建て住宅以外の住宅で貸家については40㎡）以上240㎡以下であれば、価格から1,200万円（価格が1,200万円未満である場合にはその額）を控除することができます。

住宅の新築には、増築、改築を含み、認定長



○徳川家康が初めて江戸城に入ったとき、城下にあった民家は凡そ200軒。以後江戸の町は拡大し、人口も増えていく。享保6年（西暦1721年）、日本で初めて人口調査が行われ、江戸の町人の人口は50万1,394人。これに武家・寺社の推定人口60万人を加えると、100万人を超えていた。19世紀初頭、ロンドンの人口は86万人。バリの人口は67万人だった。



期優良住宅に該当する家屋を平成24年3月31日までに取得した場合には、控除額は1,300万円となります。

また、中古住宅の場合、個人が自己の居住用として取得したものであり、床面積が50㎡以上240㎡以下であること、その他一定の要件を満たしているときには、その家屋が新築された日に応じた控除額（最高1,200万円）を控除することができます。

### □住宅用土地取得の軽減措置

住宅取得の軽減措置に該当する家屋の敷地である住宅用土地を取得した場合、一定の要件に該当すれば、土地の税額から一定額を減額することができます。

減額される額は、次のうちいずれか高い方の金額です。

- ① 45,000円（税額が45,000円未満である場合はその額）
- ② 土地1㎡当たりの価格×住宅の床面積の2倍（1戸について200㎡が限度）×3%

なお、土地の1㎡当たりの価格は、平成24年3月31日までに住宅等を取った場合には、価格の2分の1をベースとして算定することになります。