

不動産取得税

納める人

- 土地を売買、贈与、交換、寄附などによって取得した人
- 家屋を建築(新築、増築、改築)、売買、贈与などによって取得した人
(注1) 相続により不動産を取得した人は、課税になりません。

納める額

不動産の価格(課税標準)×税率＝納める額(税額)

- 不動産の価格(課税標準)

不動産の価格(課税標準)とは、家屋を建築(新築・増築・改築)した場合には、固定資産評価基準により評価した価格となり、土地や家屋を売買贈与などで取得した場合には、原則として市町村の固定資産課税台帳に登録されている価格となります。

宅地等を取得した場合には、不動産の価格(課税標準)が次のとおり軽減されます。

令和9(2027)年3月31日までの取得……………2分の1

- 税率

住宅以外の家屋 4%

住宅及び土地 3% ※令和9(2027)年3月31日までの取得に限ります。

住宅及び住宅用土地に関する軽減

- 一定の条件を満たす住宅 又はその住宅用の土地を取得した場合には、申請により控除又は減額されます。

	適用される場合	控除額又は減額
住宅に関する軽減	住宅を新築した場合、新築未使用住宅を購入した場合	1戸につき1,200万円を価格から控除(注2) (共同住宅の場合は1区画ごとの価格から控除)
	個人が中古住宅を取得した場合	中古住宅の新築当時の住宅控除額を価格から控除
住宅用土地に関する軽減	土地の取得が、住宅の新築前3年以内又は新築後1年以内の場合	土地の税額から次のうち高い方の額を減額 (1)45,000円 (2)土地の1㎡当たりの価格(注3) ×住宅の床面積の2倍(200㎡を限度)×3%
	土地の取得が、中古住宅の取得前1年以内又は取得後1年以内のとき	
	新築後1年以内の土地付き未使用住宅を取得した場合	

(注2) 認定長期優良住宅の取得が令和8(2026)年3月31日までに行われた場合は、価格から1,300万円が控除されます。

認定長期優良住宅とは、一定以上の住宅性能(耐久性、耐震性、可変性、維持保全の容易性)を有し、建築に当たって維持保全に関する計画が作成された住宅で、所管する行政庁が認定したものをいいます。

(注3) 土地の1㎡当たりの価格は、不動産の価格に2分の1を乗じた額を土地の面積で除した額となります。

- 一定の条件を満たす住宅

住宅の区分	条件
新築住宅・新築未使用住宅	延床面積が50㎡以上240㎡以下の住宅 (戸建以外の貸家住宅については、1区画の床面積が40㎡以上240㎡以下の住宅)
増築、改築した住宅	増築又は改築後の延床面積が50㎡以上240㎡以下の住宅
中古住宅(耐震基準適合既存住宅) (一戸建・マンション等)	延床面積が50㎡以上240㎡以下の自己居住用の住宅でかつ昭和57(1982)年1月1日以降に新築された住宅(注4)

(注4) 昭和56(1981)年12月31日以前に新築された住宅は、新耐震基準に適合していることの証明書が必要です。

※個人が耐震基準適合既存住宅でない中古住宅を取得した場合も、一定の要件を満たしたときは、住宅及びその土地に関する軽減措置を受けられる場合があります。

控除等

- 公共事業のために不動産を収用された人、譲渡した人又は移転補償を受けた人が、一定の期間内に代わりの不動産を取得した場合には、不動産取得税の控除又は減額が受けられます。
- 栃木県県税条例の規定により、災害による被害を受けた不動産の代わりの不動産の取得などに対しては、不動産取得税の減免が受けられます。

免税

- 価格が10万円未満の土地を取得したとき。
- 価格が23万円未満の家屋を建築(新築・増築・改築)したとき又は価格が12万円未満の家屋を取得(建築を除く)したとき。

申告と納税

- 県税事務所から送付される納税通知書により定められた期限までに納めることになっています。

税額の計算例

令和7(2025)年5月に土地を購入し、同年10月、その土地の上に住宅を新築しました。

この場合の不動産取得税を計算してみます。

【土地】面積 250㎡ 不動産の価格 1,000万円

【住宅】延床面積 150㎡ 不動産の価格 1,500万円

【1】住宅の税額

①この住宅は、延床面積150㎡で、50㎡以上 240㎡以下の住宅なので、1戸につき 1,200 万円

(※認定長期優良住宅の場合は1,300万円)を価格から控除する軽減措置が受けられます。

②課税標準額 1,500万円－1,200万円＝300万円

③税額の計算 300万円×3%＝9万円……………(1)

(※認定長期優良住宅の場合
②課税標準額 1,500万円－1,300万円＝200万円
③税額の計算 200万円×3%＝6万円…………(1)')

【2】土地の税額

①不動産の価格の2分の1が課税標準額になります。

1,000万円×1/2＝500万円

②減額前の税額の計算

500万円×3%＝15万円

③減額申請をすることにより、住宅用土地の軽減措置が受けられます。

・課税標準額の1㎡当たりの額 500万円÷250㎡＝2万円

・住宅の床面積の2倍(200㎡が限度) 150㎡×2＝300㎡≧200㎡∴200㎡

・減額される額(最低4万5千円)

2万円×200㎡×3%＝12万円 12万円≧4万5千円∴12万円

④減額後の税額の計算

15万円－12万円＝3万円……………(2)

したがって、納付する税額は、(1) ＋ (2) ＝ 12万円 となります。

(※認定長期優良住宅の場合の納付税額は、(1)' ＋ (2) ＝ 9万円)