

## 不動産取得税の軽減措置

個人の住宅取得には手厚い軽減措置がある。

不動産取得税

不動産取得税は不動産を取得することにより課税される。都道府県が課税する地方税。

個人が居住用の不動産を取得する際は、実質ゼロになる場合が多い。

### 新築建物の軽減措置

税額 = (建物評価額 - 控除額) × 3% (平成30年3月31日まで)

床面積が50㎡～240㎡であると建物の評価額から1200万円が控除される。

### 具体例

土地180㎡

土地の評価額 = 700万円

建物120㎡

建物の評価額 = 750万円

地方により多少の違いはあるが評価額は、㎡ × 6万円前後

## 新築建物の軽減措置

建物115㎡

建物の評価額=750万円

\* 評価額は、売買時の価格ではなく各自治体が基準に沿った価格を算出。

\* 地方により多少の違いはあるが評価額は、㎡×6万円前後

不動産取得税(建物) = 建物の評価額(750万円) - 控除額1,200万円) × 3% = 0円

## 土地の軽減措置

土地180㎡

土地の評価額=700万円

\* 売買時の価格ではなく市町村の固定資産課税台帳に登録されている価格

①・土地の不動産取得税の基本形は「土地評価額×(1/2×3%)」(平成30年3月31日まで)

②・「土地の評価額×(1/2)÷土地面積)×(住宅の床面積)×2×3%」

②が45,000円以上であれば、①から②を控除した金額が土地の不動産取得税となる。

①=700万円×(1/2)×3%=10万円5千円

②=700万円×(1/2)÷180㎡)×(115㎡)×2×3%=134,000円

不動産取得税(土地) = ①10万5千円 - ②13万4千円 = 0円 (-2万9千円)

①(9万円) - ②(13万4千円) = 0円

## 軽減措置の申請に必要な書類

\* 土地の不動産取得税が課税される時期は、登記をしておおむね3ヶ月後

- 1、不動産取得税減額申請書(北海道庁HP)
- 2、不動産を取得した日を証する書類  
(売買契約書の写しおよび売買代金の領収書の写し。所有権移転登記がされている場合は不要。)
- 3、住宅の新築日及び延べ床面積を証する次のいずれかの書類
  - (1)住宅の登記事項証明書(全部事項証明書(建物)など)
  - (2)住宅の表題登記の登記申請書(法務局の受付印が押印されているもの)の写し
  - (3)建築基準法に基づく検査済証の写し
- 4、新築した住宅が併用住宅(店舗兼住宅など)及び共同住宅(アパートなど)の場合は、各階平面図の写し。
- 5、印鑑(認印)
- 6、不動産取得税納税通知書兼領収証書