



不動産取得税のあらまし

土地や家屋（新築，増・改築，中古住宅等）を取得した方に，一度だけ納めていただく税金ですが，一定の要件を満たしていれば，所定の申告をすることにより，税の減額を受けることができます。

※ 不動産取得税は，一度だけ県に納めていただく税金で，毎年，市町村に納めていただく固定資産税とは異なります。

※ 国に納める税金で贈与税の控除を受けたり，相続時精算課税制度の適用を受けた場合でも，不動産取得税は課税されます。

納める額

$$\text{取得した不動産の価格} \times \text{税率} = \text{税額}$$

(注1)，(注2)

(注3)

(注1) 「不動産の価格」とは，市町村の固定資産課税台帳に登録されている価格（家屋を新築，増築した場合は新たに評価した価格）であって，実際の購入価格や建築工事費ではありません。

(注2) 平成24年3月31日までに取得した宅地等（宅地及び宅地評価された土地）は，不動産の価格が2分の1に軽減されます。

(注3) 取得時期により次の税率が適用されます。

取得年月日	種類	家屋	
		土地	住宅
平成15年4月1日～平成18年3月31日	3%	3%	3%
平成18年4月1日～平成20年3月31日			3.5%
平成20年4月1日～平成24年3月31日			4%

納める時期と方法

地域振興局・支庁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（通知の日から約1か月程度）までに，地域振興局・支庁の窓口，銀行等の金融機関，郵便局等で納めてください。詳しい納付場所については，納税通知書の裏面に記載してあります。

1 住宅を取得したときの税の軽減措置

$$\text{＜軽減される場合の税額＞} \quad (\text{不動産(住宅)の価格} - \text{控除額}) \times 3\% = \text{税額}$$

区分	要件	控除額												
新築住宅 (特例適用住宅)	<ul style="list-style-type: none"> ● 床面積（注1）の要件 50㎡以上240㎡以下 （アパート等は40㎡以上240㎡以下）（注2） （注1）別棟であっても，住宅に附属している車庫や物置等も床面積に含めます。 （注2）床面積の要件判定は，独立した区画ごとに行います。 	一戸につき1，200万円												
	上記のうち，平成21年6月4日から平成24年3月31日までの間に，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を取得した場合	一戸につき1，300万円												
中古住宅 (特例適用既存住宅)	次のすべての要件を満たすもの <ul style="list-style-type: none"> ● 居住の要件 取得者個人がその住宅に居住するもの ● 床面積の要件 50㎡以上240㎡以下 ● 築年数の要件 次のいずれかに該当するもの <ol style="list-style-type: none"> ① 木造（軽量鉄骨造を含む。）は新築後20年以内 非木造は新築後25年以内 ② 平成17年4月1日以後に取得した住宅で，昭和57年1月1日以後に新築されたもの ③ 平成17年4月1日以後に取得した上記①，②に該当しない住宅で，建築士等から新耐震基準に適合していることの証明がされたもの（ただし，証明に係る調査が住宅の取得日前2年以内に終了しているもの） 	次のとおり，取得した既存住宅の新築年月日に応じた額が控除されます。 <table border="1" style="margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th>新築年月日</th> <th>控除額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>昭和51年1月1日（※注） ～ 昭和56年6月30日</td> <td>350万円</td> </tr> <tr> <td>昭和56年7月1日（※注） ～ 昭和60年6月30日</td> <td>420万円</td> </tr> <tr> <td>昭和60年7月1日 ～ 平成元年3月31日</td> <td>450万円</td> </tr> <tr> <td>平成元年4月1日 ～ 平成9年3月31日</td> <td>1,000万円</td> </tr> <tr> <td>平成9年4月1日以降</td> <td>1,200万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>（※注） 昭和56年12月31日以前に新築された住宅については，新耐震基準に適合していることの証明がされたものに限ります。（左記「●築年数の要件③」）。</p>	新築年月日	控除額	昭和51年1月1日（※注） ～ 昭和56年6月30日	350万円	昭和56年7月1日（※注） ～ 昭和60年6月30日	420万円	昭和60年7月1日 ～ 平成元年3月31日	450万円	平成元年4月1日 ～ 平成9年3月31日	1,000万円	平成9年4月1日以降	1,200万円
新築年月日	控除額													
昭和51年1月1日（※注） ～ 昭和56年6月30日	350万円													
昭和56年7月1日（※注） ～ 昭和60年6月30日	420万円													
昭和60年7月1日 ～ 平成元年3月31日	450万円													
平成元年4月1日 ～ 平成9年3月31日	1,000万円													
平成9年4月1日以降	1,200万円													

2 住宅用土地を取得したときの税の軽減措置

取得した住宅が「1 住宅を取得したときの税の軽減措置」の「特例適用（既存）住宅」に該当し、さらに下記の要件を満たす場合に、住宅用土地に対する税の軽減措置が受けられます。

〈軽減される場合の税額〉 当初の税額 - 軽減される額 = 税額

区分	要件	軽減される額
新築住宅用土地	<ul style="list-style-type: none"> ● 土地を取得した日から3年以内に、その土地の上に特例適用住宅が新築された場合（ただし、次のいずれかの場合に限る。） <ol style="list-style-type: none"> ① 土地を取得した人が特例適用住宅の新築までその土地を引き続き所有している場合 ② 土地を取得した人から最初にその土地を取得した人が特例適用住宅を新築した場合 ● 特例適用住宅を新築した人が、新築後1年以内にその敷地を取得した場合 ● 新築未使用の特例適用住宅とその敷地（いわゆる「土地付建売住宅」）を、その住宅の新築後1年以内（同時取得を含む。）に同じ人が取得した場合 	<ul style="list-style-type: none"> ● 次のア、イのいずれか高い方が税額から軽減されます。 ア 45,000円 イ 土地の1㎡当たりの価格（※注）×（住宅の床面積×2）×3% （ただし200㎡が限度） <p>（※注） 平成24年3月31日までに取得した宅地等（宅地及び宅地評価された土地）は、固定資産課税台帳に登録されている価格の2分の1に相当する額を土地面積で除したものを「土地の1㎡当たりの価格」として、軽減される額を計算します。</p>
中古住宅用土地	<ul style="list-style-type: none"> ● 土地を取得した日から1年以内に、その土地の上にある特例適用既存住宅を同じ人が取得した場合 ● 特例適用既存住宅を取得した日から1年以内にその敷地を同じ人が取得した場合 ● 特例適用既存住宅とその敷地を同時に同じ人が取得した場合 	

3 災害による損害を受けたときの税の軽減措置

県税条例第56条	要件	減免の割合		備考
	減失し、又は損壊した不動産に代わる不動産を3年以内に取得した場合 取得した不動産が、取得の日から納期限までに災害で減失し、又は損壊した場合	減失し、又は損壊した不動産の被災直前の固定資産課税台帳価格に見合う税額分を減免	80%以上の被害	
		60%以上80%未満の被害	80%減免	
		40%以上60%未満の被害	60%減免	
		20%以上40%未満の被害	40%減免	

※ 軽減措置を受けるためには、申請等が必要です。

軽減措置の申請等に必要な書類、その他の軽減措置については、各地域振興局又は各支庁へお問い合わせください。

〈問い合わせ先〉

名称	管轄する区域	電話番号
鹿児島地域振興局 課税課	鹿児島市、日置市、いちき串木野市、鹿児島郡	099-805-7224, 7225, 7227, 7228
南薩地域振興局 県税課	枕崎市、指宿市、南さつま市、南九州市	0993-52-1317
北薩地域振興局 県税課	阿久根市、出水市、薩摩川内市、薩摩郡、出水郡	0996-25-5206
始良・伊佐地域振興局 県税課	霧島市、伊佐市、始良市、始良郡	0995-63-8120
大隅地域振興局 県税課	鹿屋市、垂水市、曾於市、志布志市、曾於郡、肝属郡	0994-52-2098
熊毛支庁 県税課	西之表市、熊毛郡	0997-22-0006
大島支庁 県税課	奄美市、大島郡	0997-57-7229

お気軽にお問い合わせください。

