

買取再販で扱われる住宅及び土地の取得に係る 不動産取得税の特例措置について

平成 27 年度税制改正により、宅地建物取引業者が中古住宅を取得し、住宅性能の一定の向上を図るための改修工事を行った後、住宅を個人の自己居住用住宅として譲渡する場合、宅地建物取引業者に課される不動産取得税について、減額する特例措置が創設されました。

また、平成 30 年度税制改正により、当該住宅用土地についても、一定の場合において、不動産取得税を減額する特例措置が創設されました。

◎減額する額

住 宅

当該住宅にかかる税額から当該住宅の築年月日に応じた以下の額を減額します。

築 年 月 日	減額額（円）
平成 9 年 4 月 1 日 ～	360,000
平成 元年 4 月 1 日 ～ 平成 9 年 3 月 31 日	300,000
昭和 60 年 7 月 1 日 ～ 平成 元年 3 月 31 日	135,000
昭和 56 年 7 月 1 日 ～ 昭和 60 年 6 月 30 日	126,000
昭和 51 年 1 月 1 日 ～ 昭和 56 年 6 月 30 日	105,000
昭和 48 年 1 月 1 日 ～ 昭和 50 年 12 月 31 日	69,000
昭和 39 年 1 月 1 日 ～ 昭和 47 年 12 月 31 日	45,000
昭和 29 年 1 月 1 日 ～ 昭和 38 年 12 月 31 日	30,000

例：評価額 5,000,000 円、昭和 57 年 5 月 1 日新築の住宅で特例が適用される場合、
 $5,000,000 \times 3\% = 150,000$ $150,000 - 126,000 = 24,000$

特例適用後税額 24,000 円 となります。

※平成 27 年 4 月 1 日から令和 9 年 3 月 31 日の間に取得した住宅が対象となります。

土 地

当該土地にかかる税額から、次のうち、いずれか高い方の額を減額します。

- ・ 45,000 円
- ・ 土地 1 m²あたりの価格 × 住宅の床面積の 2 倍の面積 × 3 %
 (土地の価格(※)／土地の面積) (200 m²を超える場合は 200 m²)

例：評価額 26,400,000 円（宅地）、地積 220 m²、住宅の床面積 200 m²

$$26,400,000 \times 1/2 \times 3\% = 396,000$$

$$(26,400,000 \times 1/2 \div 220 \text{ m}^2) \times 200 \text{ m}^2 \times 3\% = 360,000 \text{ 円} > 45,000 \text{ 円}$$

$$396,000 - 360,000 = 36,000 \quad \text{特例適用後税額 } \underline{36,000 \text{ 円}} \text{ となります。}$$

※宅地（宅地及び宅地比準土地）の場合は、土地の価格に 1 / 2 を乗じた額

※平成 30 年 4 月 1 日から令和 9 年 3 月 31 日の間に取得した土地（住宅と同一日に取得したものに限る）が対象となります。

I 特例の適用を受けるための要件については・・・・・・・・・・ P 3

II 特例を受けることができる工事内容については・・・・・・・・・・ P 5
（工事内容の詳細については、国土交通省のホームページを参照ください
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr2_000011.html）

III 手続きの流れについては・・・・・・・・・・ P 6

IV 徴収猶予・特例を受けるために必要な書類については・・・・・・・・ P 7

I 宅地建物取引業者が本特例の適用を受けるための要件

※下記の要件を全て満たす必要があります

住 宅

- (1) 宅地建物取引業法第2条第3号に規定する宅地建物取引業者であること
- (2) 宅地建物取引業者が個人に譲渡する住宅の床面積が50㎡以上240㎡以下の住宅であること（区分所有建物の場合は、専有部分の床面積で判定）
- (3) 宅地建物取引業者が個人に譲渡する住宅が、地震に対する安全性を有するものとして、以下ア、イのいずれかに該当する住宅であること
 - ア 昭和57年1月1日以後に新築された住宅であること
 - イ 一定の耐震基準を満たしていることが次のいずれかの書類により証明されたもの
 - ・ 建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関又は住宅瑕疵担保責任保険法人が証する書類（耐震基準適合証明書）
 - ・ 住宅性能評価書の写し（耐震等級が1、2又は3であるものに限る）
 - ・ 既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入していることを証する書類（保険証券の写し又は保険付保証明書）
- (4) 宅地建物取引業者が個人に住宅を譲渡し、その個人が自己の居住の用に供すること
- (5) 宅地建物取引業者が住宅を取得した後、(7)及び(8)の要件を満たすリフォーム工事を行い、工事終了後個人に譲渡し、当該個人の居住の用に供するまでの期間が**2年以内**であること
- (6) 宅地建物取引業者が取得した時点で、新築された日から起算して10年を経過した住宅であること
- (7) 工事に要した費用の総額（税込）が、当該住宅の個人への売買価格（税込）の20%（当該金額が300万円を超える場合は300万円）以上であること
- (8) 当該家屋について、以下のいずれかに該当するリフォーム工事が行われたこと
 - ・ 次項「工事の内容」(1)～(6)に該当するリフォーム工事を行い、工事の合計額（税込）が100万円を超えること
 - ・ 50万円を超える、次項(4)、(5)、(6)のいずれかに該当する工事を行うこと
 - ・ 50万円を超える、次項(7)に該当する工事を行い、給水管、排水管又は雨水の浸入を防止する部分の瑕疵を担保する既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入すること

土地の減額も受ける場合

※(1)から(8)に加え下記の要件を満たす必要があります

(9) 宅地建物取引業者が個人に譲渡する住宅が次のア、イのいずれかの要件に該当するものであること

ア 次の要件のいずれにも該当すること

- ・ 当該住宅を譲渡する宅地建物取引業者が、当該住宅に関して「安心R住宅」標章（特定既存住宅情報提供事業者団体登録規程（平成29年国土交通省告示第1013号）第10条第1項に規定する標章を使用するものであること
- ・ 当該住宅が特定既存住宅情報提供事業者団体登録規程第2条各号に掲げる基準に適合するものであること

イ 当該住宅の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分の瑕疵を担保する既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入すること

Ⅱ 工事の内容

- (1) 増築、改築、建築基準法上の大規模な修繕又は模様替
- (2) マンションの場合で、床又は階段・間仕切り壁・主要構造部である壁のいずれかのものの過半について行う修繕又は模様替
- (3) 居室・調理室・浴室・便所・その他の室（洗面所・納戸・玄関・廊下のいずれか）の床又は壁の全部についての修繕・模様替
- (4) 一定の耐震基準に適合させるための修繕又は模様替
- (5) バリアフリー改修工事（以下ア～クのいずれかの工事）
 - ア 車いすで移動するための通路又は出入口の拡幅
 - イ 階段の勾配の緩和
 - ウ 浴室の改良（以下のいずれかに該当するもののみ）
 - ・ 入浴又はその介助を容易に行うために浴室の床面積を増加させる工事
 - ・ 浴槽をまたぎ高さの低いものに取り替える工事
 - ・ 固定式の移乗台、踏み台その他の高齢者等の浴槽の出入りを容易にする設備を設置する工事
 - ・ 高齢者等の身体の洗浄を容易にする水洗器具の設置又は同器具に取り替える工事
 - エ 便所の改良（以下のいずれかに該当するもののみ）
 - ・ 排泄又はその介助を容易に行うために便所の床面積を増加させる工事
 - ・ 便器を座便式のものに取り替える工事
 - ・ 座便式の便器の座高を高くする工事
 - オ 手すりの取付け
 - カ 段差の解消
 - キ 出入口の戸の改良（以下のいずれかに該当するもののみ）
 - ・ 開戸を引戸、折戸等に取り替える工事
 - ・ 開戸のドアノブをレバーハンドル等に取り替える工事
 - ・ 戸に戸車その他の戸の開閉を容易にする器具を設置する工事
 - ク 滑りにくい床材料への取り替え
- (6) 省エネ改修工事（改修部位の省エネ性能がいずれも平成 28 年基準以上となる工事で、以下のア又はアの工事と併せて行うイからエの工事。注：地域区分毎に要件が異なる。）
 - ア 以下のいずれかに該当する工事
 - ・ 全ての居室の全ての窓の断熱性を高める工事又は日射遮蔽性を高める工事
 - ・ 改修後の住宅全体の省エネ性能が確保される場合（(i)断熱等性能等級 4 級又は(ii)一次エネルギー消費量等級 4 级以上及び断熱等性能等級 3）に限り、居室の窓の断熱性を高める工事又は日射遮蔽性を高める工事
 - イ 天井及び屋根の断熱改修
 - ウ 壁の断熱改修
 - エ 床の断熱改修
- (7) 給水管、排水管又は雨水の浸入を防止する部分に係る工事

Ⅲ 手続きの流れ

1 中古住宅取得時

宅地建物取引業者が、取得した家屋の地域を所管する県税事務所に、不動産取得税申告書を提出する。

（徴収猶予申告書に「Ⅳ 必要となる書類」 1 記載の書類を添付することで、徴収猶予を受けることが可能）

2 取得から約 4 ヶ月後

不動産取得税の納税通知書が県税事務所から送付されるので、納期限までに納付する。（全額徴収猶予の決定を受けている場合を除く）

3 工事実施時

宅地建物取引業者が、増改築等工事証明書（特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減の特例及び改修工事がされた住宅の不動産取得税の軽減の特例用）の発行を建築士等^{（注）}に申請する。

（注）建築士等：建築士事務所に属する建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関、住宅瑕疵担保責任保険法人

4 工事完了後

宅地建物取引業者が、建築士等から増改築等工事証明書を入手する。

50 万円を超える前項(7)に該当する工事が行われた場合は、宅地建物取引業者が、既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入し、既存住宅売買瑕疵担保責任保険の保険証券又は保険付保証明書を手に入る。

5 宅地建物取引業者から買主への中古住宅の譲渡後

宅地建物取引業者が、買主の住民票の写しを手に入る。

6 県への申請

宅地建物取引業者が、課している要件（前々項に記載の(1)～(9)を満たした工事等を実施していることを確認できる書類（「Ⅳ 必要となる書類」 2 記載の書類）を提出することで、本特例の適用を受けることができる。（徴収猶予を受けられた方も必ず手続きが必要です）

IV 必要となる書類

1 一徴収猶予に必要となる書類一

住 宅

- ① 不動産取得税徴収猶予申告書（県税事務所備付け）
（宅地建物取引業者において住宅性能向上改修住宅として自己の居住の用に供する個人に譲渡する改修工事対象住宅及び土地の取得用）
- ② 当該改修工事対象住宅につき改修工事を行うこと及び当該改修工事対象住宅の取得の日から2年以内に当該改修工事が完了することを証明するに足る書類
（改修工事請負契約書、見積書等）
- ③ 当該改修工事対象住宅が新築された年月日を証明するに足る書類
（登記事項証明書等）

土地の徴収猶予も受ける場合

- ④ 当該改修工事対象住宅用土地の取得年月日を証明するに足る書類
（登記事項証明書等）
- ⑤ 当該改修工事対象住宅が地方税法附則第11条の4第2項に規定する特定住宅性能向上改修住宅に該当する予定であることを証明するに足る書類
（安心R住宅調査報告書、既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約申込みの受理証等）

2 一本特例を受けるために必要となる書類一

- ① 還付申請書 ※納税済みの場合のみ

住 宅

- ② 当該住宅の登記事項証明書（個人に譲渡後のもの）
- ③ 宅地建物取引業者が個人に譲渡する際の当該住宅の売買契約書又は売渡証書等
- ④ 当該住宅の住所が記載された買主の住民票の写し（共有者も必要。また、②の登記事項証明書で当該住宅に居住したことが分かる場合は不要。）
- ⑤ 一定の耐震基準を満たしていることを証明する書類（耐震基準適合証明書、住宅性能評価書の写し（耐震等級が1、2又は3であるものに限る）、保険証券の写し又は保険付保証明書）
※ 昭和57年1月1日以降に新築された家屋は除く。
- ⑥ 増改築等工事証明書（特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減の特例及び改修工事がされた住宅の不動産取得税の軽減の特例用）

- ⑦ 既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されていることを証する書類（保険証券の写し又は保険付保証明書） ※「Ⅱ 工事の内容」(7)に該当する工事を行った場合のみ

土地の減額も受ける場合

- ⑧ 当該土地の登記事項証明書（個人に譲渡後のもの）
- ⑨ 「安心R住宅調査報告書」（特定既存住宅情報提供事業者団体登録規程第10条第1項に規定する標章を使用した同条第2項第1号に規定する書面）の写し又は既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されていることを証する書類（保険証券の写し又は保険付保証明書）

※ 土地の減額を受ける場合は、⑨に該当する旨を証する書類を、宅地建物取引業者が当該土地を取得した日から **2年以内** に提出する必要があります。