

新築住宅の不動産取得税

新築住宅を買ったときには、不動産取得税はどれくらい安くなりますか。

一定の条件さえ満たせば、

建物の固定資産税評価額から最大1,300万円の
控除が認められます。

また、土地についても定められた金額が
税額から減額されます。

●新築住宅を手に入れた場合には、一定の条件さえ満たせば、不動産取得税が軽減されることになっています。また、建売住宅や新築マンション、住宅を建てるために買った土地などでは、条件はありますが、土地についても不動産取得税の軽減特例があります。以下、新築住宅の建物と土地に分けて、特例の適用要件と軽減内容をご説明しましょう。

（ 新築住宅の建物の適用条件と
控除額はこうなっています。 ）

《適用要件》

床面積が、50㎡（戸建以外の貸家住宅にあっては40㎡）以上240㎡以下であること。

《軽減される額》

上記の条件を満たしている新築住宅では、住宅の固定資産税評価額から1,200万円を控除することができます。そして、この控除後の額に対して100分の3の不動産取得税が課税されるのです。

▶ 軽減特例を受けた新築住宅の不動産取得税
額＝（固定資産税評価額－1,200万円）× $\frac{3}{100}$

●建物について軽減特例が適用される要件は、築年数に関係なく、新築・未使用であることが証明できれば軽減特例の対象とみなされます。

●長期優良住宅の普及の促進に関する法律を基にして、平成21年6月4日から平成24年3月31日までの間に取得された自宅用の新築長期優良住宅について、課税標準から1,300万円を控除する特例が設けられています。適用には、長期優良住宅として認定を受けて建てられたことを証明する書面をつけて都道府県に申告することが要件です。

なお1,200万円控除と重複して利用することは出来ません。また住宅の床面積要件は50㎡以上240㎡以下です。

（ 新築住宅用地にも減額措置があります。 ）

●不動産取得税の軽減特例の新築適用要件を満た

す住宅が建っている敷地については、次の条件に当てはまれば、土地のほうも軽減特例が受けられます。

《適用要件》

①土地を取得した日から3年以内に、その土地に住宅を新築したとき。これは土地を取得した人が住宅を建てるまで土地を持ち続ける場合か、土地を取得した人から、住宅をその土地の上に新築した人が土地を取得した場合に限られます。なお、平成24年3月末までは3年以内に新築できない、やむを得ない事情がある場合には、「4年以内」でOKとされました。

②土地を借りて住宅を新築し、新築後1年以内にその土地を買ったとき。

③まだ一度も人の住んだことのない新築住宅とその敷地を買ったとき。

（自己居住用以外の場合、新築後1年以内であること）

④土地を取得した人と住宅を取得した人が同一であるとき。

●平成17年度から『新築された住宅でまだ居住の用に供されたことのないもの以外の住宅』も特例の対象になりました。たとえば過去に事務所として使われたマンションでも住宅用として購入された場合にOKとなる可能性が広がったのです。

《軽減される額》

●①～③のいずれか、および④の条件に当てはまる土地については、次のA、Bによって計算した額のどちらか多いほうが、土地に対する不動産取得税額からまるまる減額されます。

A 150万円×3%＝4万5,000円

B 土地1㎡当たりの課税標準×住宅の延床面積の2倍（200㎡限度）×3%

▶ 軽減特例を受けた土地の不動産取得税
額＝（課税標準額× $\frac{3}{100}$ ）－（上記A、Bの
いずれか多いほうの金額）