

土地の購入と不動産取得税の軽減措置

家を建てるためにとりあえず買った土地にも、不動産取得税の軽減措置は適用されますか。

現在は都心でマンション暮らしをしていますが、いずれ近郊にマイホームをと考えています。ときどき、希望する土地に願ってもない物件が出るのですが、建て売りとなるとなかなか予算が合いません。主人と相談して、

「とりあえず土地だけ先におこう」ということになりました。新築住宅を購入した場合は不動産取得税が軽減されると聞きましたが、土地だけの場合はどうなのでしょう。

買ってから3年以内に条件に合う

家を建てるのなら、土地だけを買っても

不動産取得税の軽減措置は受けられます。

(不動産取得税の軽減措置は、
『居住』が大前提ですが。)

●この不動産取得税には、ある一定の条件が備わっていれば軽減されるという特例があることは、もうご説明しました(42ページ・質問24「新築住宅の不動産取得税」～43ページ・質問25「中古住宅の不動産取得税」参照)。この特例の適用対象は、あくまで居住用ということが大原則になっています。土地があっても上に建物がなければ人間は住めないの、土地に対する不動産取得税の軽減特例も、土地といっしょにその上の住宅を取得することを前提として受けられるわけです。

●もっとも、あなたの場合のように、マイホームを建てるために土地を買ったというのなら、土地だけであっても軽減特例の対象になります。ただしそのためには、「土地の取得から3年以内にその土地の上に住宅を新築すること」が条件です。しかも新築する住宅は床面積が50㎡以上240㎡以下の条件を満たしていなければなりません。

●もし土地の取得から3年たっても住宅を建てなかったり、建ててもそれが上記の条件に当てはまらないときには、その段階で、土地を取得したときに控除してもらった税額を精算して納めなくてはいけなくなります。

●さて、あなたが3年以内に住宅を建てる予定だとしましょう。その場合、土地に対する不動産取得税はどれだけ安くなるのでしょうか。まず、税率が4%から3%に軽減されます。さらに、①150万円×3%、つまり4万5,000円か②土地1㎡当たりの課税標準×住宅延床面積の2倍(200㎡限度)×3%、のどちらか高い方です。たいていの場合は②で計算した額の方が高いので、こちらの額

を控除してもらうことになるでしょう。

(住宅を新築したときに土地の分を
減額してもらうことも。)

●とは言うものの、「土地を買ったばかりで、これから建てる住宅の床面積などわからない」ということもあるでしょう。減額予定額を計算したくてもできない……こんな場合は、住宅を新築したときに、土地の分の不動産取得税を減額してもらうことができます。住宅を新築した時期が土地を買ったときから計算して3年以内なら、取得日から原則として60日以内に、「不動産取得税課税標準の特例適用申請書」と「不動産取得税減額適用申告書」を必要書類に添えて都道府県税事務所へ提出すればよいのです。ただしこの場合も、申告期限を守ることをお忘れなく。

●なお、この特例は、①借地に住宅を建て、その土地を買った場合、②マンションや建て売り住宅などの土地付き新築住宅を買った場合、③土地を買ってから、1年以内にその土地の上にある中古住宅を買った場合、④まず中古住宅を買って、その後1年以内にその土地を買った場合、などにも適用されます。

●なお、やむを得ない事情がある場合には4年以内に新築住宅を取得すれば、同特例の適用が認められることになりました。やむを得ない事情の具体的な内容については、地方税法施行令で定められています。この特例が受けられるのは平成24年3月31日までの土地の取得分までです。