



《会計・税務の知識》 不動産取得税の制度概要について

はじめに

昨今の日本経済において不動産市場は好調を示しておりますが、不動産を取得する際には不動産取得税に留意する必要があります。本稿では不動産取得税について説明します。

不動産取得税は、土地や家屋を購入したり家屋を建築するなどして不動産を取得した時にかかる税金です。不動産を取得したときにおける不動産価格を課税標準として、その不動産所在地において、その不動産の取得者に課される都道府県税であり、不動産の移転の事実自体に着目して課される流通税です。

1. 課税対象となる不動産

購入した土地や家屋、建築家屋などで不動産を取得したとき、登記の有無にかかわらず課税となります(地法73一)。

2. 納税義務者

不動産取得税の納税義務者は、有償・無償の別、登記の有無にかかわらず、売買、贈与、交換、建築(新築・増築・改築)などによって取得した方です。個人、法人を問いません。この場合、取得者とは実質上の取得者を指し、名義書換え等をしてそこに実体がない限り、名義上の取得者は不動産の取得者とはなりません(地法73の2)。なお、家屋が新築された場合、その家屋の所有者を取得者とみなしこれに対し不動産取得税を課税することとされています。

3. 不動産取得税の非課税および免税制度

不動産取得税は、不動産の取得に対し、当該不動産の取得者に課税するものであり、不動産を取得した事実がある以上、その担税力を見出して課税するのが原則です。

しかし不動産取得税の中にはさまざまな理由から非課税措置と納税義務の免税が設けられています。

例えば相続(包括遺贈及び被相続人から相続人に対してなされた遺贈を含み、死因贈与、相続時精算課税制度により不動産の贈与を受けた場合を除きます。)による取得、法人の合併、一定の会社分割等の組織再編などによる取得などに非課税措置があります。

また免税制度としては課税標準となるべき額が、次の額に満たない場合においては、不動産取得税は課

税されません。(地法73の15の2①②)

- ・土地の取得…10万円
- ・家屋の取得のうち新築など建築にかかるもの…1戸につき23万円
- ・売買など建築以外の場合…一戸につき12万円

4. 課税標準及び税率

不動産取得税は以下の算式により算出します。

不動産取得税＝課税標準額×1×税率※2

※1 不動産取得税の課税標準額は取得時における不動産の価格とされています。この場合の不動産の価格とは、原則、固定資産台帳に登録されている価格であり、特例として総務大臣が定めた固定資産評価基準によって評価し決定された価格とすることができます。ただし、平成30年3月31日までに取得された土地等については取得した不動産の価格×1/2が課税標準額となります(地法73の13の②、73の21②、地法附則第11の6)。

※2 税率は以下のようになります(地法附則11の2、11-5①)。

区分	本則	特例	備考	
土地	4%	3%	特例はH18.4.1～H30.3.31に取得された場合に適用	
家屋	住宅	4%		3%
	住宅以外	4%		-

5. 新築住宅を取得したときの軽減制度

次の床面積要件を満たす新築住宅は「特例適用住宅」として、住宅の価格から1,200万円(但し住宅価格が1,200万円未満である場合はその額、認定長期優良住宅の場合は1,300万円)が控除されます(地法73の14①)。

【床面積要件】

		貸家以外	貸家
上限		240㎡以下	240㎡以下
下限	一戸建	50㎡以上	50㎡以上
	一戸建以外の住宅	50㎡以上	40㎡以上

終わりに

不動産を取得する場合、本体価格以外に不動産取得税も発生するので物件購入の際には考慮しなければなりません。

(担当：増山)