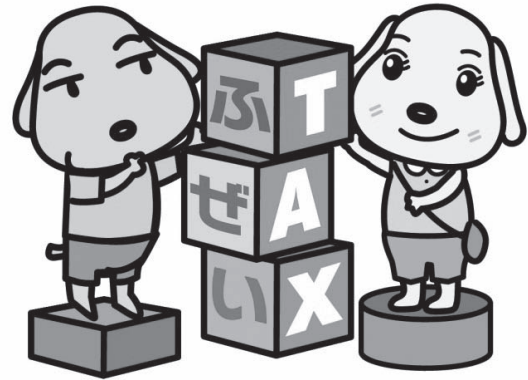


不動産取得税



■納める人

不動産（土地や家屋）を売買、交換、贈与、新築、増築、改築などによって取得した場合に、その取得者が納めます。

不動産の取得とは、不動産の所有権を取得した場合をいうもので、登記の有無、有償・無償、取得の理由は問いません。例えば、土地や家屋の所有権移転登記を省略した場合や建築した家屋を登記しない場合にも、課税対象となります。

■納める額

$$\text{不動産の価格（課税標準額）} \times \text{税率} = \text{税額}$$

●不動産の価格

課税標準額となる価格は、購入価格や建築工事費などの価格ではなく、原則として、不動産を取得したときの市町村の固定資産課税台帳に登録されている価格（※1）です。

ただし、宅地や宅地比準土地（※2）の取得が平成18年1月1日から平成24年3月31日までの間に行われた場合については、固定資産課税台帳に登録されている価格の2分の1が課税標準額になります。

※1 家屋を新築などにより取得した場合は、固定資産課税台帳に登録価格がないため、大阪府が取得時の価格を決定します。取得した翌年に固定資産課税台帳に価格が登録されますが、その価格とは異なります。

また、特別の事情によって登録価格により難しい場合においても大阪府が取得時の価格を決定します。

※2 宅地比準土地とは、宅地以外の土地で、取得した時の課税標準となる価格の決定が、当該土地とその状況が類似する宅地の課税標準とされる価格に比準して行われる土地をいいます。

●税率

4%です（標準税率）。ただし、特例措置により取得した日に応じて、下表の税率が適用されます。

取得した日	種 類	家 屋	
		住 宅	住宅以外
平成15年4月1日から平成18年3月31日	土 地	3%	3%
平成18年4月1日から平成20年3月31日	土 地	3%	3.5%
平成20年4月1日から平成24年3月31日	土 地	3%	4%

■次のような場合には課税されません（免税点）

課税標準となるべき額が次の場合には、課税されません。

○土地・・・10万円未満の場合

○家屋・・・① 新築、増築、改築によるものは、1戸につき23万円未満の場合

② 売買、交換、贈与などによるものは、1戸につき12万円未満の場合

■ 次のような場合は課税されません（非課税）

- ① 相続により不動産を取得した場合
- ② 宗教法人や学校法人が、その法人の本来の用に供する不動産を取得した場合
- ③ 公共の用に供する道路や保安林、墓地の用地を取得した場合 など

■ 納める方法

● 申告及び申請

不動産を取得した日から 20 日以内に、不動産取得申告書（住宅の用に供する土地の取得に対する徴収猶予を申告する場合は、あわせて徴収猶予申告書）を提出してください。

また、税金が軽減又は猶予される場合（次ページからの「■税金が軽減される場合」、5 ページの「〈住宅用土地に係る徴収猶予〉」をご参照ください。）は、申請書に必要な書類を添えて速やかに提出してください。

詳しくは、最寄りの府税事務所不動産取得税課までお尋ねください。

なお、不動産取得申告書等の様式は府税事務所不動産取得税課に備え付けているほか、府税のホームページ「府税あらかると」からもダウンロードできます。（<http://www.pref.osaka.jp/zei/alacarte/download.html>）

● 納付手続と納税のご相談

府税事務所から課税標準額、税額などを記載した納税通知書を送付しますので、その指定した期日（納期限）までに下記の納税場所で納付してください。

なお、納税通知書を送付する前に「不動産取得税に係る申告及び課税について（お知らせ）」等により、予定税額や納期限などをお知らせします。

〔納税場所〕

各府税事務所及び府税の収納事務を取り扱う下記の金融機関

- ・ 銀行、商工組合中央金庫の本店又は支店
- ・ 大阪府内に所在する信用金庫、信用組合、労働金庫、農業協同組合及びゆうちょ銀行（郵便局）

詳しくは府税のホームページ「府税あらかると」の取扱金融機関一覧をご覧ください。

※ 納期限までに完納できない場合は、担当区域の府税事務所納税課までご相談ください。

納期限までに完納されない場合は、滞納となり延滞金がかかります。

一口メモ

【固定資産税と不動産取得税】

- ・ 固定資産税は毎年 1 月 1 日現在の土地、家屋及び償却資産の所有者に課税される市町村税ですが、不動産取得税は土地及び家屋を取得したときに、取得した方に 1 回限り課税される府税です。
- ・ テナントが施工した特定附帯設備（内装工事、空調設備など、テナントが事業用として取り付けたもので、家屋と一体となって効用を果たす設備）は、償却資産とみなしテナントに対して、市町村は固定資産税を課税しますが、府の不動産取得税は、家屋本体の評価にテナントが施工した特定附帯設備部分も含めて評価額を算定し、家屋本体の所有者に課税することとなります。

国税一口メモ

① 贈与税の配偶者控除

婚姻期間が 20 年以上の夫婦の間でマイホームの贈与があったとき、一定の要件を満たすものについては、基礎控除 110 万円のほかに最高 2,000 万円まで控除される制度があります。

② 贈与税の相続時精算課税制度

平成 15 年 1 月 1 日以後に財産の贈与を受け一定の要件を満たすものについては、贈与者が亡くなったときにその贈与財産と相続財産の合計価格を基に計算した相続税額から、既に納めた贈与税相当額を控除する制度を選択することができます。

①・②とも、国税になりますので、詳しくは最寄りの税務署でお尋ねください。

なお、上記の控除等を受ける場合でも、不動産取得税の課税対象となります。

■税金が軽減される場合

●住宅とその土地に係る軽減

〈住宅に係る控除〉 (住宅の価格－控除額) × 3% = 税 額

適用される場合		控除される額（一戸につき）										
新 築 住 宅	<p>特例適用住宅を建築した場合 新築未使用の特例適用住宅を購入した場合</p> <p>特例適用住宅とは、住宅の床面積（共同住宅等にあつては、一戸当たりの床面積）が50㎡（貸家共同住宅の場合は40㎡）以上240㎡以下であるものをいいます。</p> <p>（注）床面積は、現況の床面積で判定します。 マンション等の区分所有住宅の床面積は、専有部分の床面積と専有部分に応じてあん分した共用部分の床面積も含まれます。賃貸アパート等についても、独立的に区画された部分ごとに区分所有住宅に準じた方法で判定します。</p>	<p>1,200万円（最高額）</p> <p>（注）共同住宅等については、独立した区画ごとに控除されます。</p>										
	<p>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新築又は新築未使用の認定長期優良住宅を購入した場合</p>	<p>1,300万円（最高額）</p> <p>（注）共同住宅等については、独立した区画ごとに控除されます。</p>										
既 存 （ 中 古 ） 住 宅	<p>既存住宅を取得した場合</p> <p>既存住宅とは、次のすべての要件を満たすものをいいます。</p> <p>① 取得者個人が居住するもの</p> <p>② 住宅の床面積が50㎡以上240㎡以下であるもの（床面積の判定は、新築住宅の場合と同じです。）</p> <p>③ 次のいずれかの要件を満たす住宅</p> <p>ア 取得日前20年（軽量鉄骨造以外の非木造住宅については、25年）以内に新築されたもの</p> <p>イ 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</p> <p>ウ 平成17年4月1日以後に取得したア・イに該当しない住宅で、建築士等が行う住宅の調査等により、新耐震基準に適合（※）していることの証明がされたもの（当該住宅の取得の日前2年以内に調査等が終了したものに限ります。）</p>	<p>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。</p> <p>ただし、共有で取得し要件を満たす方が一部の場合は、要件を満たす方の持分価格から、新築年月日に応じた額を上限として控除されます。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>既存住宅の新築年月日</th> <th>控除される額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>S 56. 7. 1～ S 60. 6. 30</td> <td>420万円</td> </tr> <tr> <td>S 60. 7. 1～ H 元. 3. 31</td> <td>450万円</td> </tr> <tr> <td>H 元. 4. 1～ H 9. 3. 31</td> <td>1,000万円</td> </tr> <tr> <td>H 9. 4. 1～</td> <td>1,200万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注） 左の③ウの要件を満たす既存住宅の場合は、新築年月日が昭和57年1月1日より前の住宅についても、新築年月日に応じた額が控除されます。</p>	既存住宅の新築年月日	控除される額	S 56. 7. 1～ S 60. 6. 30	420万円	S 60. 7. 1～ H 元. 3. 31	450万円	H 元. 4. 1～ H 9. 3. 31	1,000万円	H 9. 4. 1～	1,200万円
	既存住宅の新築年月日	控除される額										
S 56. 7. 1～ S 60. 6. 30	420万円											
S 60. 7. 1～ H 元. 3. 31	450万円											
H 元. 4. 1～ H 9. 3. 31	1,000万円											
H 9. 4. 1～	1,200万円											

※ 新耐震基準に適合していることの証明書（建築士、建築基準法に定める指定確認検査機関及び住宅の品質確保の促進等に関する法律に定める登録住宅性能評価機関が証明したもの）等が必要です。証明書等については、当該住宅の取得日前2年以内に当該証明のための住宅の調査等が終了したものに限ります。

〈土地に係る減額〉 当初税額－減額額＝税 額

特例適用住宅・既存住宅の用に供する土地の取得

(特例適用住宅及び既存住宅の要件については、3ページの〈住宅に係る控除〉をご覧ください。)

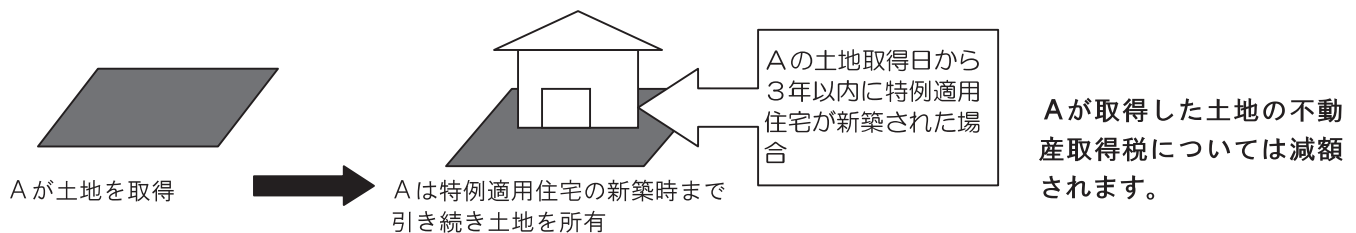
適用される場合		減額される額
新築住宅	① 土地の取得後3年以内(平成24年3月31日までの取得に限ります。)に、その土地の上に特例適用住宅が新築された場合(ただし、次のいずれかの場合に限ります。) ア 土地を取得した者がその土地を特例適用住宅の新築の時まで引き続き所有している場合 イ 土地を取得した者がその土地を譲渡しており、直接、その土地の譲渡を受けた者が特例適用住宅を新築した場合	a 45,000円 b $\boxed{\text{土地1m}^2\text{当りの価格}} \times \boxed{\text{住宅床面積} \times 2} \times 3\%$ (※2)
	② 特例適用住宅の新築後1年以内に、その敷地を取得した場合	$\underbrace{\boxed{\text{土地1m}^2\text{当りの価格}} \times \boxed{\text{住宅床面積} \times 2}}_{\text{一戸につき算出した面積が200m}^2\text{を超える場合は200m}^2\text{を限度}} \times 3\%$
	③ 新築未使用の特例適用住宅及びその敷地をその住宅の新築後1年以内に取得した場合	
	④ 土地の取得後1年以内に、その土地の上にある自己の居住の用に供する新築未使用の特例適用住宅(※1)を取得した場合	
	⑤ 自己の居住の用に供する新築未使用の特例適用住宅(※1)の取得後1年以内に、その敷地を取得した場合	
⑥ 土地の取得後1年以内に、その土地の上にある自己の居住の用に供する既存住宅を取得した場合		
既存(中古)住宅	⑦ 自己の居住の用に供する既存住宅の取得後1年以内に、その敷地を取得した場合	上記a、bのどちらか高い方の額が、土地の税額から減額されます。

※1 平成10年4月1日以後に新築されたものに限ります。

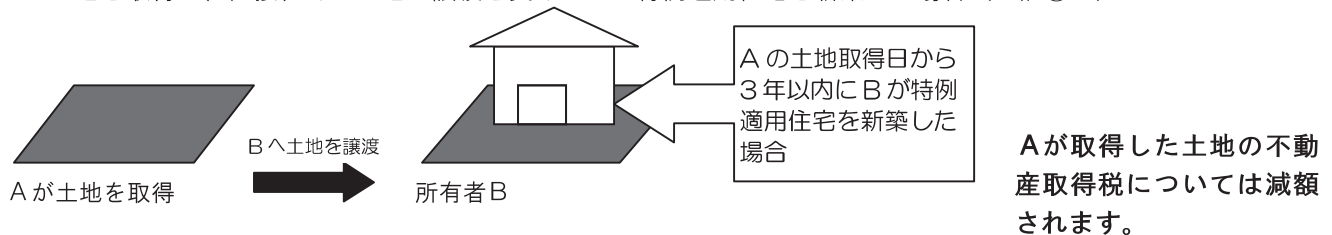
※2 宅地又は宅地比準土地に係る軽減が適用されている場合は、その軽減を適用した後の土地1㎡当たりの価格となります。

【住宅用土地減額の適用がある場合】

- Aが土地を取得し、その土地の上に特例適用住宅が新築された場合(上記①ア)



- Aが土地を取得し、直接、その土地の譲渡を受けたBが特例適用住宅を新築した場合(上記①イ)



※Bが取得した土地の不動産取得税については、Bが特例適用住宅の新築時まで引き続き土地を所有している場合は、上記①アにより減額されます。

〈住宅用土地に係る徴収猶予〉

土地を取得した日から3年以内（平成24年3月31日までの取得に限ります。）に特例適用住宅を新築する予定があるときは、必要と認められる期間について、徴収（納付）を猶予する制度があります。

※ 申告及び添付書類が必要となりますので、詳しくは最寄りの府税事務所不動産取得税課までお尋ねください。

【不動産取得税の計算方法（住宅に係る軽減の要件を満たしている場合の例です。）】

平成22年9月に土地付新築住宅を購入しました。土地の面積は120㎡で価格（評価額）は24,000,000円です。住宅の延床面積は150㎡で価格（評価額）は13,000,000円です。納める税額はいくらでしょうか。

住宅	価格（評価額）	住宅控除額（最高額）	税率	税額
	（13,000,000円 - 12,000,000円）		× 3%	= 30,000円
土地	① 当初の税額	価格（評価額）	宅地特例措置	税率
		24,000,000円	× 1/2	× 3% = 360,000円
	② 減額される額（4ページ「b」の計算）	土地1㎡当たりの価格	住宅の床面積の2倍	税率
		24,000,000円	× $\frac{1}{2}$	× (200㎡) × 3% = 600,000円
	120㎡			
		150㎡ × 2 = 300㎡ですが、 200㎡が限度です。	4ページ「a」の45,000円より高いので、 600,000円が減額される額です。	
	※ 土地の納める額 ①360,000円 - ②600,000円 = 0円			

* したがって、この例での納める額は、家屋30,000円 + 土地0円 = 30,000円となります。

●その他の軽減

次の場合で一定の要件を満たすものについては、不動産取得税の軽減措置を受けることができます。詳しくは最寄りの府税事務所不動産取得税課までお尋ねください。

〈収用等に係る軽減〉

- ・ 公共事業のために不動産を譲渡し、その代替不動産を取得した場合

〈被災不動産に係る軽減〉

- ・ 災害により滅失した不動産の代替不動産を取得した場合
※東日本大震災で被災された方については、一定の軽減措置が設けられています。

〈譲渡担保に係る軽減〉

- ・ 譲渡担保として不動産を取得した場合で、当該不動産を債権の消滅により譲渡担保財産の設定の日から2年以内に設定者に移転した場合

●産業集積促進税制に係る軽減

大阪府内の産業集積の促進及び既存の工場集積地における工場の拡張・更新の促進などのため、大阪府内の一定地域（第1種産業集積促進地域及び第2種産業集積促進地域）における家屋又はその敷地となる土地を平成24年3月31日までに取得し、市町村の優遇措置を受けた場合には軽減措置が講じられます。

詳しくは、大阪府商工労働部企業誘致推進課（06-6210-9483）又は産業集積促進地域を所管する府税事務所不動産取得税課までお尋ねください。

※ 大阪府企業誘致センターのホームページもご覧ください。

■府税コールセンター(府税に関する一般的なお問い合わせ) (平成23年4月1日現在)

名 称	電 話	担 当 区 域
府税コールセンター	TEL 0570-003201	大阪府内全域

※ PHSやIP電話等でつながらない場合は06-6375-0623 へお電話をお願いします。

■府税事務所

事務所名	電話・ファックス	郵便番号	所 在 地	担 当 区 域
中 央	TEL 06(6941)7951 FAX 06(6942)6151	540-8507	大阪市中央区内本町2丁目1番10号	中央区
なにわ北	TEL 06(6362)8611 FAX 06(6362)6760	530-8502	大阪市北区西天満3丁目5番24号	大 阪 市 北区、淀川区、東淀川区
なにわ西	TEL 06(6581)1221 FAX 06(6581)9543	550-8505	大阪市西区本町1丁目6番16号	福島区、此花区、西区、港区、 大正区、西淀川区
なにわ東	TEL 06(6934)3451 FAX 06(6932)1757	536-8501	大阪市城東区中央3丁目5番20号	都島区、東成区、生野区、旭区、 城東区、鶴見区
なにわ南	TEL 06(6621)1361 FAX 06(6621)0682	545-8558	大阪市阿倍野区三好町2丁目10番21号 ※平成24年4月に移転します。	天王寺区、浪速区、阿倍野区、 住之江区、住吉区、東住吉区、 平野区、西成区
三 島	TEL 072(627)1121 FAX 072(623)6344	567-8515	茨木市中穂積1丁目3番43号 (三島府民センタービル内)	吹田市、高槻市、茨木市、摂津市、島本町
豊 能	TEL 072(752)4111 FAX 072(753)5882	563-8588	池田市城南1丁目1番1号 (池田・府市合同庁舎内)	豊中市、池田市、箕面市、豊能町、能勢町
泉 北	TEL 072(238)7221 FAX 072(222)6536	590-8558	堺市堺区中安井町3丁目4番1号	堺市、泉大津市、和泉市、高石市、忠岡町
泉 南	TEL 072(439)3601 FAX 072(423)1962	596-8520	岸和田市野田町3丁目13番2号 (泉南府民センタービル内)	岸和田市、貝塚市、泉佐野市、泉南市、 阪南市、熊取町、田尻町、岬町
南 河 内	TEL 0721(25)1131 FAX 0721(25)2192	584-8531	富田林市寿町2丁目6番1号 (南河内府民センタービル内)	富田林市、河内長野市、羽曳野市、 藤井寺市、大阪狭山市、太子町、河南町、 千早赤阪村
中 河 内	TEL 06(6789)1221 FAX 06(6789)7442	577-8509	東大阪市御厨栄町4丁目1番16号	八尾市、松原市、柏原市、東大阪市
北 河 内	TEL 072(844)1331 FAX 072(846)3988	573-8501	枚方市大垣内町2丁目15番1号 (北河内府民センタービル内)	守口市、枚方市、寝屋川市、大東市、 門真市、四條畷市、交野市

※不動産取得税を担当する府税事務所は、取得した不動産の所在地を担当する事務所となります。

■事務所移転のお知らせ

平成24年4月1日になにわ南府税事務所が大阪市天王寺区伶人町2番7号(府立特許情報センター跡)に移転しますので、4月以降、事務所へお越しの際は間違えないようご注意ください。

※電話番号、FAX番号及び専用郵便番号については、決まり次第ホームページなどでお知らせします。

■本庁

名 称	電話・ファックス	郵便番号	所 在 地
税 務 室 税 政 課 徴 税 対 策 課	TEL 06(6210)9126 FAX 06(6210)9933	559-8555	大阪市住之江区南港北1丁目14番16号 咲洲庁舎18階

★上記お問い合わせ先のファックス番号は、お問い合わせ専用です。申請書・申告書等は受け付けられませんので、ご注意ください。

