



不動産取得税

不動産（土地・家屋）の取得に対して課税される流通税です。

● 納める人

登記の有無、取得に当たり代金などを支払ったかどうかにかかわらず、売買、贈与、交換、新築、増築、改築などにより土地や家屋を取得した者

● 納める額

$$\boxed{\text{不動産の価格}} \times \boxed{\text{税率}}$$

■ 税率

住宅または土地	3%（令和6年3月31日までの取得）
住宅以外の家屋	4%

備考 宅地評価土地（宅地および宅地の価格を基に評価される土地）を令和6年3月31日までの間に取得した場合の不動産の価格は、その土地の価格の1/2とする負担調整措置が講じられています。

▶ 不動産の価格

不動産の価格は、「適正な時価」とされ、具体的には次の価格をいいます（実際の購入価格ではありません。）。

- 1 土地や家屋を売買、贈与、交換などにより取得した場合
原則として、市町村の固定資産課税台帳に登録されている価格をいいます。
- 2 新築や増改築した家屋または埋立などが行われた土地を取得した場合
県が調査して、総務大臣の定める固定資産評価基準により評価した価格をいいます。

● 免税点

取得した不動産の価格が次の場合には、不動産取得税は課税されません。

	土地	10万円未満
家屋	新築、増築、改築によるもの	23万円未満
	その他	12万円未満

● 非課税

地方税法に規定する要件を満たす次のような不動産の取得については、不動産取得税は課税されません。

[主な非課税措置]

- 1 学校法人が保育・教育の用に供する不動産を取得した場合
- 2 宗教法人が境内建物および境内地を取得した場合
- 3 社会福祉法人等が一定の社会福祉の事業の用に供する不動産を取得した場合
- 4 公共の用に供する道路または保安林・墓地・運河用地・水道用地・用悪水路・ため池・堤とうなどの用に供するために土地を取得した場合
- 5 土地区画整理法による土地区画整理事業の施行に伴う換地を取得した場合
- 6 相続により不動産を取得した場合
- 7 法人の合併または一定の分割により不動産を取得した場合

備考 その他の特定の方が一定の事業等の用に供する不動産を取得した場合の非課税措置の対象については、県税ホームページ「県税便利帳」をご覧ください。

● 住宅および住宅用の敷地の軽減措置

一定の要件にあてはまる住宅（別荘を除きます。）や住宅用の敷地を取得した場合には、必要書類を添えて申告することにより、税金が軽減されます。

新築の場合の軽減措置

新築住宅

軽減される要件

住宅の床面積が50㎡（戸建以外の貸家住宅については1戸につき40㎡）以上240㎡以下のもの*

※ 一定のサービス付き高齢者向け住宅である貸家住宅を令和5年4月1日から令和7年3月31日までに取得した場合は、1戸につき30㎡以上160㎡以下（令和3年4月1日から令和5年3月31日までに取得した場合は、30㎡以上180㎡）以下のもの

軽減される額

住宅の価格から1戸につき1,200万円（住宅の価格が1,200万円未満の場合はその額）が控除されます*。

※ 認定長期優良住宅を令和6年3月31日までに取得した場合は、1戸につき1,300万円が控除されます。

新築住宅用の敷地

（上記の軽減措置が適用される **新築住宅** の敷地）

軽減される要件

■ 住宅を新築した場合

要件	敷地を取得した日から2年（令和6年3月31日までに取得した場合は3年）以内にその敷地の上に住宅が新築されたとき*
	敷地を取得した方が取得した日前1年以内にその敷地の上に住宅を新築していたとき

※ 「住宅が新築されたとき」とは、次の場合をいいます。

- ① 敷地を取得した方が、住宅が新築された時までその敷地を引き続き所有している場合
- ② 敷地を取得した方から直接その敷地を譲り受けた方が、住宅を新築した場合

なお、納期限までに申請をしていただくことにより、住宅が新築されるまでの間、税額の全部または一部の納付をお待ちする（徴収猶予）制度があります。

■ 未使用の新築住宅（建売住宅や分譲マンションなど）とその敷地を取得した場合

要件	敷地と新築後1年以内の未使用の住宅を同時に取得したとき
	取得した方が居住する住宅の敷地で、次のいずれかに該当するとき <ul style="list-style-type: none">■ 敷地と未使用の新築住宅を同時に取得したとき■ 敷地を取得してから1年以内に未使用の新築住宅を取得したとき■ 敷地を取得した日前1年以内に未使用の新築住宅を取得していたとき

軽減される額

次のうちいずれが多い額が税額から減額されます。

■ 45,000円

■ 土地の1㎡当たりの価格* × 住宅の床面積の2倍 × 3%
（1戸につき200㎡を限度）

※ 令和6年3月31日までに取得した宅地評価土地については、「土地の1㎡当たりの価格」を、その1/2に相当する額として計算します。

中古の場合の軽減措置

中古住宅

軽減される要件

住宅の床面積が50㎡以上240㎡以下で、取得した方が居住し、次のいずれかに該当するもの

要件	① 昭和57年1月1日以降に新築されたもの
	または
	② 昭和56年12月31日以前に新築されたもので、新耐震基準に適合していることが証明されたもの（取得の日前2年以内に調査等が行われたものに限ります。）
	または
	③ 上記①②以外の住宅で取得後に耐震改修を行い、新耐震基準に適合していることが証明されたもの（平成26年4月1日以降の取得で、取得の日から6か月以内に、県税事務所に証明書を提出し、かつ、居住の用に供したものに限ります。）

軽減される額

新築された時期に応じ、住宅の価格から下表の額が控除されます（ただし、取得後に耐震改修を行ったものについては、下表の控除される額に税率をかけたものが税額から減額されます。）。

新築時期	控除される額
昭和29年7月1日～昭和38年12月31日	100万円
昭和39年1月1日～昭和47年12月31日	150万円
昭和48年1月1日～昭和50年12月31日	230万円
昭和51年1月1日～昭和56年6月30日	350万円
昭和56年7月1日～昭和60年6月30日	420万円
昭和60年7月1日～平成元年3月31日	450万円
平成元年4月1日～平成9年3月31日	1,000万円
平成9年4月1日～	1,200万円

中古住宅用の敷地

（上記の軽減措置が適用される **中古住宅** の敷地（ただし、上記③の中古住宅の敷地は、平成30年4月1日以降の取得に限ります。））

軽減される要件

要件	敷地と中古住宅を同時に取得したとき
	または
	敷地を取得してから1年以内に中古住宅を取得したとき
	または
	敷地を取得した日前1年以内に中古住宅を取得していたとき

軽減される額

前ページの **新築住宅用の敷地** の **軽減される額** と同じです。

● 申告と納税

1 申告

不動産を取得した日から10日以内に申告することになっています。

ただし、不動産を取得した日から10日以内に表示に関する登記または所有権の登記の申請をした場合は、申請が却下された場合を除き、申告は不要です。

2 納税

県から送付される納税通知書に記載された納期限までに納めます。

● 減免

次のような場合、不動産取得税が減免されます。

なお、減免を受けるには納期限までに減免申請書を提出していただく必要があります。

[主な減免措置]

1 災害被災者の減免（詳しくは42ページをご覧ください。）

2 土地区画整理事業に伴い、家屋について移転補償金を受け、移転補償金に係る契約の日、または仮換地について使用もしくは収益を開始することができる日から2年以内に移転補償金を受けた家屋に代わるべきものと認められる家屋を土地区画整理事業の施行区域内に取得したときは、税額から一定の額が減免されます。

3 親族（3親等内の血族、配偶者および1親等の血族の配偶者に限ります。）間において行われた不動産の贈与を、当該贈与が行われた日から1年以内に取り消し、かつ、当該贈与およびその取消しに際し経済的利益を伴わないときは、税額の全額が減免されます。

● 企業誘致推進のための軽減措置

■ 「セレクト神奈川NEXT」に係る税率の特例

企業立地支援事業（令和元年11月1日から令和6年3月31日までに認定申請を行った者に限りま
す。）を行う場合に取得した不動産の不動産取得税について、税率を軽減する特例措置を講じています。

■ 産業集積等の促進に係る減免（市町村支援減免）

市町村が行う産業振興策を支援し、もって県内産業の活性化および雇用の促進を図るため、市町村が固定資産税を軽減する一定の不動産の取得（指定地域ごとに定める対象期間内の取得に限りま
す。）に対する不動産取得税について減免措置を講じています。

不動産取得税 Q&A

Q1

不動産を取得しましたが、いつ頃税金を納めるのですか？

A1

売買、贈与、交換等により不動産を取得した場合は、通常、所有権移転登記をしてから半年程度で納税通知書をお送りします。

また、新築、増築、改築により家屋を取得した場合は、固定資産評価基準により価格を調査・決定した後（通常は新築等の翌年）に納税通知書をお送りします。

Q2

土地を取得したので住宅用の敷地の軽減を受けたいのですが、まだ住宅が完成していない場合にはどうしたらよいですか？

A2

土地を取得した方が、土地を取得した日から3年（令和6年3月31日までの取得に限ります。）以内に、その土地の上に特例適用住宅を新築した場合、軽減措置の適用があります。

住宅がまだ完成していない場合は、納期限までに申請していただくことにより、住宅が新築されるまでの間、税額の全部または一部の納付をお待ちする（徴収猶予）制度があります（最長3年です。）。

なお、納期限までに、一旦納税していただき、住宅の完成後に税額の減額を申請していただくことにより、減額に相当する税額の還付を受けることもできます。

Q3

配偶者から贈与を受けました。贈与税（国税）は、配偶者控除が適用されるため、課税されませんが、不動産取得税はどうなりますか？

A3

贈与税（国税）は、婚姻期間が20年以上の夫婦間における居住用不動産の贈与で、一定の要件に該当するときは、最高2,000万円まで配偶者控除が受けられますが、不動産取得税には同様の制度がありませんので、住宅についての軽減措置（26、27ページ参照）に該当しなければ、軽減されません。

Q4

等価交換で不動産を取得したのですが、不動産取得税はかかりますか？

A4

不動産取得税は、取得の原因にかかわらず、不動産の所有権を取得した場合には課税対象となります。したがって、売買や贈与による取得だけでなく、等価交換の場合も不動産の所有権を取得していますので、不動産取得税が課税されます。