

不動産取得税のあらまし



土地や家屋（新築、増・改築、中古住宅等）を取得した方に、一度だけ納めていただく税金ですが、一定の要件を満たしていれば、所定の申告をすることにより、税の減額を受けることができます。

- 不動産を取得した方は、取得の日から30日以内に、不動産取得申告書をその不動産所在の市町村を経由して、県の各地域振興局・支庁に提出してください。**ただし、当該期間内に法務局に表示に関する登記又は所有権の登記の申請をした場合はこの限りではありません。**
- 不動産取得税は、毎年、市町村に納めていただく固定資産税とは異なります。
- 国に納める税金で贈与税の控除を受けたり、相続時精算課税制度の適用を受けた場合でも、不動産取得税は課税されます。

納める額

取得した不動産の価格 × 税率 = 税額

(※1)、(※2) (※3)

- (※1) 「不動産の価格」とは、市町村の固定資産課税台帳に登録されている価格（家屋を新築、増築した場合は新たに評価した価格）であって、実際の購入価格や建築工事費ではありません。
- (※2) 令和9年3月31日までに取得した宅地等（宅地評価された土地）は、不動産の価格が2分の1に軽減されます。
- (※3) 次の税率が適用されます。

取得年月日	種 類	家 屋		
		土 地	住 宅	住宅以外
平成20年4月1日～令和9年3月31日		3%	3%	4%

納める時期と方法

地域振興局・支庁から送付される納税通知書により、納税通知書に記載されている納期限（通知の日から約1か月程度）までに、地域振興局・支庁の窓口、銀行等の金融機関、郵便局、コンビニ及びスマホアプリ等で納めてください。詳しい納付場所については、納税通知書の裏面に記載してあります。

※ 納付書1枚あたりの合計額が30万円までに限りコンビニやスマホ決済アプリでも納付できます。

1 住宅を取得したときの税の軽減措置

<軽減される場合の税額> (不動産(住宅)の価格 - 控除額) × 3% = 税額

区分	要 件	控 除 額										
新築 (特例適用住宅)	<ul style="list-style-type: none"> ●床面積(※4)の要件 40㎡以上240㎡以下 (R8.3.31取得までは50㎡以上240㎡以下) 〔戸建て以外の貸家(アパート等)は〕 〔40㎡以上240㎡以下〕 (※5) (※4) 別棟であっても、住宅に附属している車庫や物置等も床面積に含めます。 (※5) 床面積の要件判定は、独立した区画ごとに行います。 	一戸につき1,200万円 (不動産の価格が1,200万円未済である場合はその額)										
	上記のうち、平成21年6月4日から令和13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取得した場合	一戸につき1,300万円 (不動産の価格が1,300万円未済である場合はその額)										
中古 (耐震基準適合既存住宅)	次のすべての要件を満たすもの ●居住の要件 取得者個人がその住宅に居住するもの ●床面積の要件 40㎡以上240㎡以下 (R8.3.31取得までは50㎡以上240㎡以下) ●築年数の要件 次のいずれかに該当する住宅 ① 昭和57年1月1日以後に新築されたもの (増・改築された住宅は、当初の新築年月日) ② 上記①に該当しない住宅で、建築士等から耐震基準に適合していることの証明がされたもの (ただし、証明に係る調査が住宅の取得日前2年以内に終了しているもの)	次のとおり、取得した中古住宅の新築年月日に応じた額が控除されます。 <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>新築年月日</th> <th>控除額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>昭和56年7月1日(※6)～昭和60年6月30日</td> <td>420万円</td> </tr> <tr> <td>昭和60年7月1日～平成元年3月31日</td> <td>450万円</td> </tr> <tr> <td>平成元年4月1日～平成9年3月31日</td> <td>1,000万円</td> </tr> <tr> <td>平成9年4月1日以降</td> <td>1,200万円</td> </tr> </tbody> </table>	新築年月日	控除額	昭和56年7月1日(※6)～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日以降	1,200万円
	新築年月日	控除額										
昭和56年7月1日(※6)～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日以降	1,200万円											
※ 耐震基準に適合しない中古住宅の取得であっても、取得後6ヶ月以内に耐震改修を行い証明を受け居住した場合等、軽減を受けられる場合があります。	(※6) 昭和56年12月31日以前に新築された住宅については、耐震基準に適合していることの証明がされたものに限り(左記「●築年数の要件②」)。 なお、この証明がされた場合、他の要件を満たせば、昭和56年6月30日以前に新築された住宅についても、新築年月日に応じた額が控除されます。											

2 住宅用土地を取得したときの税の軽減措置

取得した住宅が「1 住宅を取得したときの税の軽減措置」の「特例適用住宅」又は「耐震基準適合既存住宅」に該当し、さらに次の要件を満たす場合に、住宅用土地に対する税の軽減措置が受けられます。

＜軽減される場合の税額＞ 当初の税額 － 軽減される額 ＝ 税額

区分	要件	軽減される額
新築住宅用土地	<ul style="list-style-type: none"> ● 土地を取得した日から2年以内(※7)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る。) <ol style="list-style-type: none"> ① 土地を取得した者が特例適用住宅の新築までその土地を引き続き所有している場合 ② 土地を取得した者から最初にその土地を取得した者が特例適用住宅を新築した場合 (※7) 令和13年3月31日までに土地を取得した場合には、3年以内となります。 ● 特例適用住宅を新築した者が、新築後1年以内にその敷地を取得した場合 ● 新築未使用の特例適用住宅とその敷地(いわゆる「土地付建売住宅」)を、その住宅の新築後1年以内(同時取得を含む。)に同じ者が取得した場合 	<ul style="list-style-type: none"> ● 次のア、イのいずれか高い方が税額から軽減されます。 <p>ア 45,000円</p> <p>イ 土地の1㎡当たりの価格(※8) × (住宅の床面積 × 2)(※9) × 3%</p> <p>(※8) 令和9年3月31日までに取得した宅地等(宅地及び宅地評価された土地)は、固定資産課税台帳に登録されている価格の2分の1に相当する額を土地面積で除したものを「土地の1㎡当たりの価格」として、軽減される額を計算します。</p> <p>(※9) 200㎡が限度となります。</p>
中古住宅用土地	<ul style="list-style-type: none"> ● 土地を取得した日から1年以内に、その土地の上にある耐震基準適合既存住宅を同じ者が取得した場合 ● 耐震基準適合既存住宅を取得した日から1年以内にその敷地を同じ者が取得した場合 ● 耐震基準適合既存住宅とその敷地を同時に同じ者が取得した場合 <p>※耐震基準に適合しない中古住宅の敷地の取得であっても、取得後6ヶ月以内に耐震改修を行い証明を受け居住した住宅の敷地である場合等、軽減を受けられる場合があります(平成30年4月1日以降の土地の取得に限る。)</p>	

3 その他の主な軽減措置

(1) 災害で損害を受けた不動産に代わる不動産を取得した場合

県税条例第56条	要件	減免の割合		備考
	減失し、又は損壊した不動産に代わる不動産を3年以内に取得した場合 取得した不動産が、取得の日から不動産取得税の納期限までに災害で減失し、又は損壊した場合	減失し、又は損壊した不動産の被災直前の固定資産課税台帳価格に見合う税額分を減免	80%以上の被害	
	60%以上80%未満の被害	80%減免		
	40%以上60%未満の被害	60%減免		
	20%以上40%未満の被害	40%減免		

(2) 公共事業のために譲渡した不動産に代わる不動産を取得した場合(一定の要件があります。)

(3) 譲渡担保財産を取得した後、債権の消滅により譲渡担保財産が設定者に戻った場合(一定の要件があります。)

☆ 軽減措置を受けるためには、原則として申告が必要になります。

軽減措置の申告に必要な書類やその他の軽減措置については、各地域振興局・各支庁へお問い合わせください。

〈問い合わせ先〉

名称	管轄する区域	電話番号
鹿児島地域振興局 課税課	鹿児島市、日置市、いちき串木野市、鹿児島郡	099-805-7224、7225、7227、7228
南薩地域振興局 県税課	枕崎市、指宿市、南さつま市、南九州市	0993-52-1317
北薩地域振興局 県税課	阿久根市、出水市、薩摩川内市、薩摩郡、出水郡	0996-25-5206
始良・伊佐地域振興局 県税課	霧島市、伊佐市、始良市、始良郡	0995-63-8120
大隅地域振興局 県税課	鹿屋市、垂水市、曾於市、志布志市、曾於郡、肝属郡	0994-52-2098
熊毛支庁 県税課	西之表市、熊毛郡	0997-22-0006
大島支庁 県税課	奄美市、大島郡	0997-57-7229

〈鹿児島県ホームページ「不動産取得税(県税)」〉

<http://www.pref.kagoshima.jp/ab07/kurashi-kankyo/zei/aramashi/fudosan/estate1.html>



お気軽にお問い合わせください。