

買取再販で扱われる住宅の取得に係る不動産取得税の特例措置について

宅地建物取引業者が中古住宅を取得し、住宅性能の一定の向上を図るための改修工事を行った後、住宅を個人の自己居住用住宅として譲渡する場合、宅地建物取引業者に課される不動産取得税が減額されます。

また、一定の場合において、宅地建物取引業者による当該住宅の敷地の用に供する土地の取得に課される不動産取得税についても減額されます。

1 要件

【住宅】 ※以下の全てを満たすことが必要です。

| | |
|---------------|--|
| 対象者 | 宅地建物取引業法第2条第3号に規定する宅地建物取引業者であること |
| 適用期間 | 住宅の取得が平成27年4月1日から令和7年3月31日までの間であること |
| 床面積 | 宅地建物取引業者が個人に譲渡する住宅の床面積が50㎡以上240㎡以下の住宅であること |
| 耐震基準 | 宅地建物取引業者が個人に譲渡する住宅が、以下のいずれかに該当する住宅であること ア 昭和57年1月1日以後に新築された住宅であること イ 一定の耐震基準を満たしていることが次のいずれかの書類により証明されたもの (ア)建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関又は住宅瑕疵担保責任保険法人が証する書類(耐震基準適合証明書)(個人が宅地建物取引業者から当該住宅を取得した日前2年以内に当該証明のための住宅の調査が終了したものに限り。 (イ)住宅性能評価書の写し(個人が宅地建物取引業者から当該住宅を取得した日前2年以内に評価されたもので、耐震等級が1、2又は3であるものに限り。 (ウ)既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入していることを証する書類(保険付保証書)(個人が宅地建物取引業者から当該住宅を取得した日前2年以内に締結されたものに限り。) |
| 流れ及び期間 | 宅地建物取引業者が住宅を取得した後、要件を満たす改修工事を行って個人に譲渡し、その個人が、宅地建物取引業者の住宅の取得から、2年以内に自己の居住の用に供すること |
| 対象物件 | 宅地建物取引業者が取得した時点で、新築された日から10年以上を経過した住宅であること |
| 工事の内容及び金額(税込) | ①工事に要した費用の総額が、当該住宅の個人への売買価格の20%以上であること (当該住宅の個人への売買価格が1,500万円を超える場合には300万円以上であること) ②当該家屋について、以下のいずれかに該当する改修工事が行われたこと ア 2、3ページの「2 工事の内容」(1)～(6)に該当する改修工事を行い、工事の合計額が100万円を超えること イ 50万円を超える、2 工事の内容(4)、(5)、(6)のいずれかに該当する工事を行うこと ウ 50万円を超える、2 工事の内容(7)に該当する工事を行い、給水管、排水管又は雨水の浸入を防止する部分の瑕疵を担保する既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入すること |

【土地】 住宅の要件に加え、以下の全てを満たすことが必要です。

| | |
|-------|---|
| 適用期間 | 土地の取得が住宅の取得と同一の日、かつ平成30年4月1日から令和7年3月31日までの間であること |
| 住宅の要件 | 宅地建物取引業者が個人に譲渡する住宅が、以下のいずれかに該当すること (宅地建物取引業者が当該土地を取得した日から2年以内に、該当する旨の書類提出が必要) ア 次の要件のいずれにも該当すること (ア)当該住宅を譲渡する宅地建物取引業者が、当該住宅に関して、「安心R住宅」標章(特定既存住宅情報提供事業者団体登録規程第10条第1項に規定する標章)を使用するものであること (イ)当該住宅が特定既存住宅情報提供事業者団体登録規程第2条各号に掲げる耐震基準に適合するものであること イ 当該住宅の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分の瑕疵を担保する既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入すること |

2 工事の内容

1ページの「1 要件」に規定する改修工事は、以下のとおりです。

- (1) 増築、改築、建築基準法第2条第14号に規定する大規模の修繕又は同条第15号に規定する大規模の模様替
- (2) マンションの場合で、次のア～ウのいずれかの修繕又は模様替(上記(1)に掲げる工事に該当するものを除く。)
 - ア 独立的に区画された一の部分の床(建築基準法第2条第5号に規定する主要構造部である床及び最下階の床)の過半又は主要構造部である階段の過半について行う修繕又は模様替
 - イ 独立的に区画された一の部分の間仕切壁(主要構造部である間仕切壁及び建築物の構造上重要でない間仕切壁)の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替(その間仕切壁の一部について位置の変更を伴うものに限る。)
 - ウ 独立的に区画された一の部分の主要構造部である壁の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替(当該修繕又は模様替に係る壁の過半について遮音又は熱の損失の防止のための性能を向上させるものに限る。)
- (3) 居室・調理室・浴室・便所・その他の室(洗面所・納戸・玄関・廊下)のいずれかの床又は壁の全部について行う修繕又は模様替(上記(1)及び(2)に掲げる工事に該当するものを除く。)
- (4) 建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定又は平成18年国土交通省告示第185号において定める地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合させるための修繕又は模様替(上記(1)から(3)に掲げる工事に該当するものを除く。)
- (5) バリアフリー改修工事(以下のア～クのいずれかの工事、上記(1)から(4)に掲げる工事に該当するものを除く。)
 - ア 介助用の車いすで容易に移動するために通路又は出入口の幅を拡張する工事
 - イ 階段の設置(既存の階段の撤去を伴うものに限る。)又は改良によりその勾配を緩和する工事
 - ウ 浴室を改良する工事(次のいずれかに該当するもの)
 - ・入浴又はその介助を容易に行うために浴室の床面積を増加させる工事
 - ・浴槽をまたぎ高さの低いものに取り替える工事
 - ・固定式の移乗台、踏み台その他の高齢者等の浴槽の出入りを容易にする設備を設置する工事
 - ・高齢者等の身体の洗浄を容易にする水栓器具を設置し又は同器具に取り替える工事
 - エ 便所を改良する工事(次のいずれかに該当するもの)
 - ・排泄又はその介助を容易に行うために便所の床面積を増加させる工事
 - ・便器を座便式のものに取り替える工事
 - ・座便式の便器の座高を高くする工事
 - オ 便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路に手すりを取り付ける工事
 - カ 便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路の床の段差を解消する工事(勝手口その他屋外に面する開口の出入口及び上がりかまち並びに浴室の出入口にあっては、段差を小さくする工事を含む。)
 - キ 出入口の戸を改良する工事(次のいずれかに該当するもの)
 - ・開戸を引戸、折戸等に取り替える工事
 - ・開戸のドアノブをレバーハンドル等に取り替える工事
 - ・戸に戸車その他の戸の開閉を容易にする器具を設置する工事
 - ク 便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路の床の材料を滑りにくいものに取り替える工事

(6) 省エネ改修工事(改修部位の省エネ性能がいずれも平成 28 年基準以上となる工事で、以下のア又はアの工事と併せて行うイからエの工事。上記(1)から(5)に掲げる工事に該当するものを除く。)

ア 窓の断熱性を高める工事

イ 天井及び屋根の断熱性を高める工事

ウ 壁の断熱性を高める工事

エ 床等の断熱性を高める工事

(7) 給水管、排水管又は雨水の浸入を防止する部分に係る修繕又は模様替(既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されているものに限り、上記(1)から(6)に掲げる工事に該当するものを除く。)

3 減額される額

<住宅部分>取得した住宅の新築年月日により、税額から次の額が減額されます。

| | | | | | |
|--------|----------------------|----------------------|---------------------|--------------------|-----------|
| 新築年月日 | S51.1.1～ S56.6.30 | S56.7.1～ S60.6.30 | S60.7.1～ H1.3.31 | H1.4.1～ H9.3.31 | H9.4.1～ |
| 減額される額 | 105,000 円 | 126,000 円 | 135,000 円 | 300,000 円 | 360,000 円 |

<土地部分>税額から以下の①又は②のいずれか高い金額が減額されます。

①45,000 円 ②土地1㎡あたり評価額 × 1/2 × 住宅の床面積の2倍(上限 200 ㎡) × 3%

4 必要書類 (下記以外でも必要となる書類がある場合があります。)

(1) 不動産(土地・家屋)取得に係る申告書(※)

(2) 不動産取得税の減額に係る還付申請書(※)

(3) 納税通知書兼領収証書(写し可)

(4) 当該住宅の建物登記事項証明書(個人に譲渡されていることが分かるもの)

(5) 宅地建物取引業者が当該住宅を個人に譲渡する際の売買契約書又は売渡証書等の写し等(売主が宅地建物取引業者であること及び買主が当該個人であることを確認できる書類で、当該住宅の売買価格が分かるもの)

(6) 当該住宅の住所が記載された買主(個人)の住民票の写し((4)の建物登記事項証明書で個人の自己居住用であることが分かれば不要)

(7) 一定の耐震基準を満たしていることを証明する書類(耐震基準適合証明書、住宅性能評価書の写し(耐震等級が1、2又は3であるものに限る)、保険付保証明書)(昭和 57 年1月1日以降に新築された家屋を除く)

(8) 以下のいずれか1つ(写し可)

ア 増改築等工事証明書(特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減の特例及び改修工事がされた住宅の不動産取得税の軽減の特例用)

イ 増改築等工事証明書(住宅ローン減税・買取再販用)(証明日が令和4年4月1日以後に限る。)

(9) 既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されていることを証する書類(保険付保証明書)

(2 工事の内容(7)に該当する給水管、排水管又は雨水の浸入を防止する部分に係る工事を行った場合のみ)

<土地部分の減額も受ける場合>

(10) 以下のいずれか1つ(宅地建物取引業者が当該土地を取得した日から2年以内に提出されたものに限る。)

ア 安心R住宅調査報告書(特定既存住宅情報提供事業者団体登録規程第 10 条第1項に規定する標章を使用した同条第2項第1号に規定する書面)の写し

イ 既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されていることを証する書類(保険付保証明書)

(11) 当該土地の登記事項証明書(土地の取得日を確認できるもの)

※県内の各財務事務所に備え付けてあるほか、県のホームページからダウンロードすることができます。

(<https://www.pref.shizuoka.jp/kurashikankyo/zei/kenzeigaiyou/1002337/1011906.html>)

増改築等工事証明書は、国土交通省のホームページからダウンロードすることができます。



5 軽減措置の申告方法について

軽減措置の対象となる場合は、必要書類を添えて財務事務所へ申告をしてください。

(1) 既に軽減の要件を満たしている場合

- ① 納期限までに申告をすることができる場合は、納付の前に申告をしてください。
- ② 都合により納期限までに申告ができない場合については、納期限までに納付をして、後日申告及び減額分の還付申請をしてください。

(2) 納期限までに軽減の要件を満たさない場合

- ① 納期限までに納付をして、要件を満たした後に申告及び減額分の還付申請をしてください。
- ② 改修工事中などで、今後軽減の要件を満たすことが明らかである場合は、徴収猶予の措置を受けることができます。(納期限までに申告及び申請が必要です。できるだけ早い時期に財務事務所までお問い合わせください。)

6 問い合わせ先

特例措置を受けるためには、申告が必要です。必要書類、申告の時期、その他不動産取得税に関することは、不動産を管轄する県財務事務所へお問い合わせください。

| 財務事務所 | 所在地 | 電話番号 | 管轄区域 |
|---------|-----------------------------|---------------|--|
| 下田財務事務所 | 〒415-0016 下田市中 531-1 | (0558)24-2014 | 下田市・東伊豆町・河津町・ 南伊豆町・松崎町・西伊豆町 |
| 熱海財務事務所 | 〒413-8686 熱海市水口町 13-15 | (0557)82-9071 | 熱海市・伊東市 |
| 沼津財務事務所 | 〒410-8520 沼津市高島本町 1-3 | (055)920-2033 | 沼津市・三島市・御殿場市・裾野市・ 伊豆市・伊豆の国市・函南町・ 清水町・長泉町・小山町 |
| 富士財務事務所 | 〒416-8544 富士市本市場 441-1 | (0545)65-2129 | 富士宮市・富士市 |
| 静岡財務事務所 | 〒422-8630 静岡市駿河区有明町 2-20 | (054)286-9170 | 静岡市 |
| 藤枝財務事務所 | 〒426-8663 藤枝市瀬戸新屋 362-1 | (054)644-9132 | 島田市・焼津市・藤枝市・牧之原市・ 吉田町・川根本町 |
| 磐田財務事務所 | 〒438-0086 磐田市見付 3599-4 | (0538)37-2222 | 磐田市・掛川市・袋井市・御前崎市・ 菊川市・森町 |
| 浜松財務事務所 | 〒430-0929 浜松市中区中央 1-12-1 | (053)458-7146 | 浜松市・湖西市 |