

買取再販住宅及びその敷地に係る不動産取得税の軽減措置

(地方税法附則第11条の4第2項、第4項)

宅地建物取引業者が改修工事対象住宅を取得し、一定のリフォーム工事を行ったうえ、取得の日から2年以内に住宅性能向上改修住宅として、個人に販売し、購入者が自己の居住の用に供した場合、宅地建物取引業者に対して、軽減措置があります。

【要件】 ※家屋については ①～⑧及び⑩、土地については ①～⑪

- ① 取得者が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。
- ② 宅地建物取引業者が取得した改修工事対象住宅が、**新築された日から起算して10年を経過した住宅**であって、まだ人の居住の用に供されたことのない住宅以外のものであること。
- ③ 下記【工事内容】に掲げる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（税込）の20%以上**であること。
ただし、**当該住宅の個人への売買価格（税込）の20%が300万円を超える場合には、工事に要した費用の総額（税込）が300万円以上**であること。
- ④ 当該住宅について、以下のいずれかに該当するリフォーム工事が行われたこと。
ア 下記【工事内容】（ア）～（カ）に該当するリフォーム工事を行い、工事の合計額（税込）**100万円を超える**こと。
イ 下記【工事内容】（エ）、（オ）、（カ）のいずれかに該当する工事を行い、工事の費用（税込）が**50万円を超える**こと。
ウ 下記【工事内容】（キ）に該当する工事を行い、給水管、排水管又は雨水の侵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。
また、工事の費用(税込)が**50万円を超える**こと。
- ⑤ リフォーム工事終了後の住宅の床面積が**50㎡以上、240㎡以下**であること。（**マンション等の場合、専有部分の床面積のみで判定します。**）
- ⑥ リフォーム工事終了後の住宅が、地震に対する安全性を有するものとして、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日以降に新築されたものであること。
イ 一定の耐震基準要件を満たしていることが、下記【軽減措置に必要な提出書類】⑦により証明されたもの。
- ⑦ 宅地建物取引業者が個人に対し住宅を譲渡し、その個人が**自己の居住の用に供する**こと。
- ⑧ 宅地建物取引業者が住宅を取得した日から、③及び④の要件を満たすリフォーム工事を行った後、個人に譲渡し、当該個人の居住の用に供するまでの期間が**2年以内**であること。
- ⑨ 宅地建物取引業者が住宅と同時に取得した当該住宅の敷地であること。
- ⑩ リフォーム工事終了後の住宅について、下記【軽減措置に必要な提出書類】⑩を、当該住宅の敷地を取得した日から**2年以内**に提出すること。
- ⑪ 宅地建物取引業者の取得日が**家屋については、平成27年4月1日から令和7年3月31日の間**であること。
土地については、平成30年4月1日から令和7年3月31日の間であること。

【工事内容】

- (ア) 増築、改築、建築基準法上の大規模の修繕又は大規模の模様替
- (イ) マンションの場合で、床または階段・間仕切り壁・主要構造部である壁のいずれかのものの過半について行う修繕又は模様替
- (ウ) 居室・調理室・浴室・便所・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
- (エ) 一定の耐震基準に適合させるための修繕又は模様替
- (オ) バリアフリー改修工事
- (カ) 省エネ改修工事
- (キ) 給水管、排水管又は雨水の侵入を防止する部分に係る工事

※ 工事の詳細な内容については、国土交通省のホームページをご確認ください。

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000024.html

【軽減措置に必要な提出書類】

上記【要件】に該当する場合は、以下の書類を管轄の振興局税務部（課）窓口へご提出ください。（原本）と記載されているもの以外は写しでも結構ですが、必要に応じて原本を確認させていただくことや、その他の書類を提出していただくことがあります。

- ① 不動産取得申告書
- ② 不動産取得税の減額申請書
- ③ 不動産売買契約書（**取得時及びリフォーム工事終了後の住宅譲渡時**）
- ④ 領収書もしくは家屋の販売価格証明書
- ⑤ 以下のいずれか1つ
 - ア 増改築等工事証明書（特定の増改築がされた住宅用家屋の所有権の移転の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）
- ※ 証明年月日が令和4年4月1日以後の場合
- ウ 改修工事証明書【原本】（改修工事がされた住宅の不動産取得税の軽減の特例用）
- ※ 証明年月日が平成28年4月30日以前の場合
- ⑥ 既存住宅売買瑕疵担保責任保険の保険証券又は保険付保証明書
- ※ 上記【工事内容】（キ）の工事によって上記【要件】④を満たす場合
- ⑦ 以下のいずれか1つ（対象の住宅が昭和56年12月31日以前新築の場合）
 - ア 耐震基準適合証明書【原本】（地方税法施行令附則第9条第1項第1号二に定める基準に適合することを証明されたもの）
 - イ 建設住宅性能評価書（耐震等級が1、2又は3であるものに限る）
 - ウ 既存住宅売買瑕疵担保責任保険の保険証券又は保険付保証明書
- ※ 上記アに係る調査、イに係る評価又はウに係る契約の締結が、宅地建物取引業者が個人に当該住宅を譲渡した日前2年以内に終了していることが必要です。
- ⑧ 登記事項証明書（全部事項証明書）（建物） ※ 個人に譲渡した後のもの
- ⑨ 住民票等（譲渡を受けた個人がその住宅に居住していることを証する書類）

⑩ 以下のいずれか1つ（土地に係る減額の場合）

ア 安心R住宅調査報告書

イ 既存住宅売買瑕疵担保責任保険の保険証券又は保険付保証明書

⑪ 字図等（取得した土地が複数筆の場合）

【減額できる税額】

<家屋>

中古住宅が新築された日に応じて当初の税額から次の税額が減額されます。

新築年月日	減額できる税額
昭和29年7月1日～昭和38年12月31日	30,000円
昭和39年1月1日～昭和47年12月31日	45,000円
昭和48年1月1日～昭和50年12月31日	69,000円
昭和51年1月1日～昭和56年6月31日	105,000円
昭和56年7月1日～昭和60年6月30日	126,000円
昭和60年7月1日～平成元年3月31日	135,000円
平成元年4月1日～平成9年3月31日	300,000円
平成9年4月1日以降	360,000円

<土地>

次の（ア）又は（イ）のいずれか高い方の金額が税額から減額されます。

（ア）45,000円（税額が45,000円未満の場合はその金額）

（イ）[土地1㎡当たりの価格]×[住宅の床面積(㎡)の2倍(一戸につき200㎡が限度)]×[税率3%]

※ 宅地等を取得した場合は、価格を2分の1にした後の額から1㎡当たりの価格となります。

【お問い合わせ先】 取得した物件の所在地を管轄する県税の窓口

<https://www.pref.nagasaki.jp/bunrui/kurashi-kankyo/zeikin/madoguti-zeikin/>