

買取再販住宅に係る不動産取得税の軽減について

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、当該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軽減されます。また、当該住宅とともに取得した敷地についても、一定の要件を満たす場合、別途軽減が受けられます。

軽減対象について

【家屋に係る軽減要件】

- 1 取得者が宅地建物取引業者であること
- 2 新築された日から10年以上を経過した住宅（新築後未使用の住宅を除く）であること
- 3 安全性・耐久性・快適性・エネルギーの使用の効率性その他の品質又は性能の向上に資する改修工事で、以下の「(1) 及び (2)」又は「(1) 及び (3)」を満たすものであること
 - (1) 次の工事費用の合計額が、売却価格の100分の20（または300万円）以上であること
 - ① 増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替
 - ② 共同住宅等について行う、下記いずれかの修繕又は模様替
 - イ 床又は階段の過半について行う修繕又は模様替
 - ロ 間仕切壁の過半について行う修繕又は模様替
 - ハ 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
 - ③ 居室、調理室、浴室、便所等、一室の床又は壁の全部について行う修繕又は模様替
 - ④ 地震に対する安全性に係る基準に適合させるための修繕又は模様替
 - ⑤ 高齢者等の居住の安全性及び介助の容易性の向上に資する修繕又は模様替
 - ⑥ 外壁及び窓等を通しての熱の損失の防止に資する修繕又は模様替
 - ⑦ 給水管、排水管、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の加入が必要です)
 - (2) (1) の①から⑥までの工事費用の合計額が100万円を超えること
 - (3) (1) の④から⑦までの工事のいずれかの工事費用が50万円を超えること
- 4 3の改修工事を行い、地震に対する安全性を有するものとして個人に譲渡する住宅で、以下の(1) 及び (2) を満たすものであること
 - (1) 住宅の床面積が50㎡以上240㎡以下であること
(マンション等については専有部分の床面積で判断します)
 - (2) 次のいずれかに該当すること
 - ① 昭和57年1月1日以後に新築されていること
 - ② 次のいずれかが交付又は契約されていること
 - イ 耐震基準適合証明書
 - ロ 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）
 - ハ 既存住宅売買瑕疵担保責任保険証券又は保険付保証書

※ 上記イに係る調査、ロに係る評価又はハ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。
- 5 宅地建物取引業者から譲渡を受けた個人が、宅地建物取引業者が取得した時から2年以内に譲渡を受けた住宅に居住すること

【土地に係る軽減要件】

【家屋に係る軽減要件】を満たす住宅とともに取得した当該住宅の敷地であり、安心R住宅の認定又は既存住宅売買瑕疵担保責任保険が締結されていること

【取得の期間】 宅地建物取引業者の取得が以下の期間内に行われていること

家屋：平成27年4月1日 ～ 令和7年3月31日

土地：平成30年4月1日 ～ 令和7年3月31日

軽減手続きについて

軽減を受ける場合は、必要書類を添付のうえ申請が必要です。

- ① 不動産取得税申告書（規則様式第62号の2）
- ② 不動産取得税減額（還付）申請書（規則様式第66号（その3））
- ③ 売買契約書（取得時のもの）（写し）
- ④ 売買契約書（譲渡時のもの）（写し）
- ⑤ 住宅の全部事項証明書（譲渡後のもの）（写し可）
- ⑥ 増改築等工事証明書（証明日が平成28年4月30日以前の場合は、改修工事証明書）
- ⑦ 対象の住宅が昭和56年12月31日以前新築の場合は、以下いずれかの書類
 - イ 耐震基準適合証明書
 - ロ 住宅性能評価書（写し）
 - ハ 既存住宅売買瑕疵担保責任保険（保険証券の写し又は保険付保証証明書）又は「軽減対象について」3（1）⑦の工事を行った場合
- ⑧ 譲渡先の個人の居住が確認できる書類（住民票等）（写し可）
- ⑨ 土地に係る軽減も併せて受ける場合は、以下イのほかにもロ及びハいずれかの書類
 - イ 土地の全部事項証明書（譲渡後のもの）（写し可）
 - ロ 安心R住宅調査報告書（写し）
 - ハ 既存住宅売買瑕疵担保責任保険（保険証券の写し又は保険付保証証明書）
- ⑩ その他（必要に応じて求める場合があります。）

軽減される額について

【家屋】取得した住宅の新築時の特例控除額に税率（3%）を乗じた額を減額します。

新築年月日	特例控除額
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

【土地】次のいずれか多い額が減額されます。

- ① 45,000円
- ② 土地1㎡当たりの価格 × 1/2 × 住宅の床面積の2倍 × 3%
(200㎡限度)

徴収猶予について

軽減に該当する見込みの場合、取得の日から2年を限度に徴収を猶予することができます。

※ 徴収猶予を受ける場合は、軽減手続きとは別に申告が必要です。

お問い合わせ先

ご不明な点がありましたら、県税事務所にお問い合わせください。
受付時間は、平日午前8時30分から午後5時15分までです。

お 問 い 合 せ 先		管 轄 区 域
大河原県税事務所 課 税 第 二 班	〒989-1243 柴田郡大河原町字南 129-1 大河原合同庁舎 1 F TEL0224-53-3113	白石市、角田市、刈田郡、 柴田郡、伊具郡
仙台南県税事務所 課 税 第 二 班	〒982-0011 仙台市太白区長町 7-22-20 TEL022-248-2962	仙台市（太白区）、名取市、 岩沼市、亶理郡
仙台中央県税事務所 課 税 第 三 班	〒980-0011 仙台市青葉区上杉 1-2-3 宮城県自治会館 1 F TEL022-715-0670	仙台市（青葉区の一部、 宮城野区の一部、若林区）
仙台北県税事務所 課 税 第 三 班	〒981-8510 仙台市青葉区堤通雨宮町 4-17 仙台合同庁舎 3 F TEL022-275-9118	仙台市（青葉区、宮城野区（仙台中央分 を除く）、泉区、富谷市、黒川郡
塩釜県税事務所 課 税 第 二 班	〒985-0024 塩釜市錦町 5-28 TEL022-365-4192	塩釜市、多賀城市、宮城郡
北部県税事務所 課 税 第 二 班	〒989-6117 大崎市古川旭 4-1-1 大崎合同庁舎 3 F TEL0229-91-0703	大崎市、栗原市、加美郡、 遠田郡
東部県税事務所 課 税 第 二 班	〒986-0850 石巻市あゆみ野 5-7 石巻合同庁舎 3 F TEL0225-95-1446	石巻市、登米市、東松島市、 牡鹿郡
気仙沼県税事務所 課 税 班	〒988-0181 気仙沼市赤岩杉ノ沢 47-6 気仙沼合同庁舎 1 F TEL0226-24-2530	気仙沼市、本吉郡