



不動産取得税(府税)

納める人

不動産(土地や家屋)を売買、交換、贈与、新築などによって取得した場合に、その取得者が納めます。

不動産の取得とは、不動産の所有権を取得した場合をいうもので、登記の有無、有償・無償、取得の理由は問いません。例えば、建築した家屋を登記しない場合や、土地や家屋の所有権移転登記を省略した場合にも、課税対象となります。

納める額

$$\text{不動産の価格(課税標準額)} \times \text{税率} = \text{税額}$$

課税標準額となる価格は、購入価格や建築工事費などの価格ではなく、原則として、不動産を取得したときの市町村の固定資産課税台帳に登録されている価格です。

ただし、宅地や宅地比準土地(注)の取得が平成21年3月31日までの間に行われた場合については、固定資産課税台帳に登録されている価格の2分の1が課税標準額になります。

(注) 宅地比準土地とは、宅地以外の土地で、取得した時の課税標準となる価格の決定が、当該土地とその状況が類似する宅地の課税標準とされる価格に比準して行われる土地をいいます。

なお、課税標準額となるべき価格が次の場合は、課税されません(免税点)。

土地	価格が10万円未満の場合	家屋	新築・増築・改築によるもの	価格が1戸につき23万円未満の場合
			売買、交換、贈与などによるもの	価格が1戸につき12万円未満の場合

税率

取得した日に応じて、それぞれの税率が適用されます。

取得した日	種類	家屋		
		土地	住宅	住宅以外
平成15年3月31日以前		4%	3%	4%
平成15年4月1日から平成18年3月31日		3%	3%	3%
平成18年4月1日から平成20年3月31日		3%	3%	3.5%
平成20年4月1日から平成21年3月31日		3%	3%	4%

なお、平成21年4月1日以後に取得した場合の税率については、平成21年度の税制改正により決まります。

軽減措置

一定の要件に該当する住宅及びその土地を取得した場合、公共事業のために不動産を譲渡しその代替不動産を取得した場合、災害により滅失した不動産の代替不動産を取得した場合など、一定の場合には不動産取得税の軽減措置を受けることができます。

納める方法

申告

不動産を取得した人は、取得した日から20日以内に最寄りの府税事務所へ「不動産取得申告書」を提出してください。各種申告書等は、府税のホームページ「府税あらかると」(<http://www.pref.osaka.jp/zei/>)からもダウンロードすることができます。

納税

府から送付される納税通知書(納付書)により、指定された期日(納期限)までに納めてください。

固定資産税（市町村税）

納める人

1月1日現在に固定資産（土地、家屋及び償却資産）を所有している人

納める額

$$\text{固定資産の価格} \times \text{税率（標準税率 1.4\%）} = \text{税額}$$

土地については、負担の調整措置が適用されている場合がありますので、関係する市町村にご確認ください。

納める方法

市町村から送付される納税通知書（納付書）により、各市町村の条例で定める納期（標準では、4月、7月、12月及び2月）までに納めます。

都市計画税（市町村税）

納める人

固定資産税の課税対象のうち、都市計画法で定める市街化区域内に所在する土地、家屋及び市街化調整区域のうち市町村の条例で定める区域内に所在する土地、家屋を所有している人

納める額

$$\text{土地、家屋の価格} \times \text{税率（制限税率 0.3\%）} = \text{税額}$$

納める方法

市町村から送付される納税通知書（納付書）により固定資産税とあわせて納めます。

特別土地保有税（市町村税）

納める人

一定の面積以上の土地を所有（保有）している人や取得した人

納める額

$$\text{保有分} \quad \text{原則として土地の取得価額} \times 1.4\% - \text{固定資産税相当額} = \text{税額}$$

$$\text{取得分} \quad \text{原則として土地の取得価額} \times 3\% - \text{不動産取得税相当額} = \text{税額}$$

納める方法

保有分 5月31日までに市町村に申告して納めます。

取得分 2月末日か8月31日までに市町村に申告して納めます。

ただし、平成15年度分以降の新たな課税は停止されています。

府が課する固定資産税（府税）

納める人

賦課期日（毎年1月1日）現在、大規模の償却資産（注1）でその価格が市町村の課税限度額（注2）を超える償却資産を所有している法人などが納めます。

（注1）一の市町村に所在する一の納税義務者が所有する償却資産で、固定資産税の課税標準となるべき額の合計額が課税定額（市町村の人口の区分により定められている一定の金額）を超えるものをいいます。

（注2）市町村が課税することができる限度額をいいます。この額は課税定額を原則としますが、市町村の財政事情によりこの課税定額を増額する特例があり、この場合、限度額は増額後の額になります。

納める額

$$\text{市町村の課税限度額を超える部分の金額（課税標準額）} \times \text{税率} = \text{税額}$$

税率 1.4%

市町村の課税限度額までの金額は、市町村が課税することとなります。

納める方法

申告

毎年1月31日までに、府税事務所へ申告します。

納税

府から送付される納税通知書（納付書）により4月、7月、12月及び2月の年4回に分けて納めます。

特別の事情により別に納期を定める場合があります。

登録免許税（国税）

納める人

登記や登録等を受ける者

納める額

取得した不動産の価額（固定資産税評価額）に、下表の税率を乗じて計算した額です。

登記の種類・原因	税率		
	土地	建物	住宅用家屋の特例()
所有権の移転	売買	1.0%	2.0%
	贈与	2.0%	
	相続	0.4%	
所有権の保存登記	0.4%	0.15%	

() 一定の要件を満たす家屋を登記する場合、税率が軽減されます。詳しくは法務局までお問い合わせください。

納める方法

現金で納付し、その領収証書を登記等の申請書に貼りつけて法務局に提出します。

なお、税額が3万円以下の場合には、印紙納付をすることができます。

贈与税（国税）

納める人

個人から財産をもらった人

納める額

〔受贈財産の価額 - 基礎控除額（110万円）〕

$$\text{課税価格} \times \text{税率} - \text{控除額} = \text{税額}$$

【贈与税速算表】

課税価格	税率	控除額
200万円以下	10%	0円
200万円超 300万円以下	15	100,000
300万円超 400万円以下	20	250,000
400万円超 600万円以下	30	650,000
600万円超 1,000万円以下	40	1,250,000
1,000万円超	50	2,250,000

納める方法

贈与を受けた年の翌年2月1日から3月15日までに申告して納めます。

その他

贈与税の課税方法には、暦年課税と相続時精算課税の2つがあり、一定の要件を満たす場合には、相続時精算課税を選択することができます。相続時精算課税制度の概要については、相続税を参考にしてください。

相続税（国税）

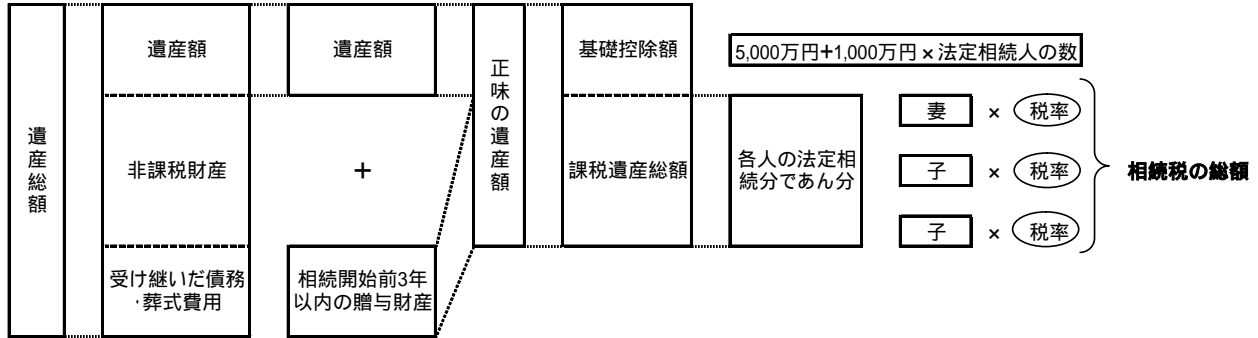
納める人

相続や遺贈（死因贈与を含みます。）によって財産を取得した人及び相続時精算課税の適用を受ける贈与によって財産を取得した人

納める額

課税遺産総額を法定相続分どおりに分けたものとして、各法定相続人別に税額を計算してこれを合計し、相続税の総額を計算します。

この相続税の総額を各相続人や受遺者が実際に取得した正味の遺産額の割合に応じてあん分した額が、各人の相続税額です。



相続時精算課税の適用を受ける贈与財産がある場合は、相続総額に加算します。

$$\left\{ \text{相続税の総額} \times \frac{\text{各人の課税価格}}{\text{課税価格の合計額}} \right\} - \text{各人の税額控除} = \text{税額}$$

納める方法

相続の開始があったことを知った日の翌日から 10 か月以内に税務署に申告して納めます。

その他

相続時精算課税制度の概要については、下図を参考にしてください。

