



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、土地や家屋の所有権移転登記を省略した場合や建築した家屋を登記しない場合にも、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24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 4%(標準税率)

ただし、特例措置により取得した日に応じて、下表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24年3月31日		3%	3%	4%

●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

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。

申告書は府税事務所に備え付けているほか、府税のホームページ「府税あらかると」(<http://www.pref.osaka.jp/zei/alacarte/download.html>)からもダウンロードできます。

●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

賦課期日（毎年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

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

※ 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。

● 税率 1.4%

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	1.3%	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。

（参考）

住宅用家屋の特例は、平成23年6月30日付「現下の厳しい経済状況及び雇用情勢に対応して税制の整備を図るための所得税法等の一部を改正する法律」により、適用期限が平成25年3月31日まで延長されています。

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。