

**平成27年度版**

■**納める人**

　　不動産（土地や家屋）を売買、交換、贈与、新築、増築、改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**

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　＝

税額

**不動産の価格（課税標準額）×　税 率**

**●不動産の価格**

　　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（注１）です。

　　ただし、宅地や宅地比準土地（注２）の取得が平成30年３月31日まで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１）家屋を新築などにより取得した場合は、固定資産課税台帳に登録価格がないため、大阪府が取得時の価格を決定します。取得した翌年に固定資産課税台帳に価格が登録されますが、その価格とは異なります。

また、特別の事情によって登録価格により難い場合においても大阪府が取得時の価格を決定します。

（注２）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。

**●税率**

４％です（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。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 種　類　　　取得した日 | 土　地 | 家　屋 |
| 住　宅 | 住宅以外 |
| **平成２０年４月１日から平成３０年３月３１日** | **３％** | **３％** | **４％** |

■**次のような場合には課税されません（免税点）**

課税標準となるべき額が次の場合には、課税されません。

○土地・・・10万円未満の場合

○家屋・・・①　新築、増築、改築によるものは、１戸につき23万円未満の場合

　　　　　　　　②　売買、交換、贈与などによるものは、１戸につき12万円未満の場合

■**次のような場合は課税されません（非課税）**

①　相続により不動産を取得した場合

②　宗教法人や学校法人が、その法人の本来の用に供する不動産を取得した場合

③　公共の用に供する道路や保安林、墓地の用地を取得した場合　など

■**納める方法**

**●申告及び申請**

不動産を取得した日から20日以内に、不動産取得申告書（住宅の用に供する土地の取得に対する徴収猶予を申告する場合は、あわせて徴収猶予申告書）を提出してください。

　　また、税金が軽減又は徴収猶予される場合（次ページからの「■税金が軽減される場合」又は４ページの「〈住宅用土地に係る徴収猶予〉」をご参照ください。）は、申請書に必要な書類を添えて速やかに提出してください。

なお、不動産取得申告書等の様式は府税事務所不動産取得税課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」からもダウンロードできます。（http://www.pref.osaka.lg.jp/zei/alacarte/downroad.html）

**●納付手続と納税のご相談**

府税事務所から課税標準額、税額などを記載した納税通知書兼納付書を送付しますので、その指定した期日（納期限）までに下記の納税場所で納付してください。

なお、納税通知書兼納付書を送付する前に「不動産取得税に係る申告及び課税について（お知らせ）」等により、予定税額や納期限などをお知らせします。

〔納税場所〕

　　各府税事務所、府税の収納事務を取り扱う下記の金融機関及びコンビニエンスストア（注）

* 銀行、商工組合中央金庫の本店又は支店
* 大阪府内に所在する信用金庫、信用組合、労働金庫、農業協同組合及びゆうちょ銀行（郵便局）

詳しくは府税のホームページ「府税あらかると」の取扱金融機関一覧をご覧ください。

（注）コンビニエンスストア収納用のバーコードの印刷があるもの（30万円以下のもの）については、以下の全国のコンビニエンスストアで納めることができます。

サークルＫ、サンクス、セブン-イレブン、デイリーヤマザキ、ニューヤマザキデイリーストア、ファミリーマート、ミニストップ、ヤマザキスペシャルパートナーショップ、ヤマザキデイリーストアー、ローソン

納期限までに完納できない場合は、担当区域の府税事務所納税課までご相談ください。

納期限までに完納されない場合は、滞納となり延滞金がかかります。

一口メモ

　【固定資産税と不動産取得税】

・ 固定資産税は毎年１月１日現在の土地、家屋及び償却資産の所有者に課税される市町村税ですが、不動産取得税は土地及び

家屋を取得したときに、取得した方に１回限り課税される府税です。

・ テナントが施工した特定附帯設備（内装工事、空調設備など、テナントが事業用として取り付けたもので、家屋と一体となって効用

を果たす設備）は、償却資産とみなしテナントに対して、市町村は固定資産税を課税しますが、府の不動産取得税は、家屋本体

の評価にテナントが施工した特定附帯設備部分も含めて評価額を算定し、家屋本体の所有者に課税することとなります。

国税一口メモ

①　贈与税の配偶者控除

　　　婚姻期間が20年以上の夫婦の間でマイホームの贈与があったとき、一定の要件を満たすものについては、基礎控除110万円のほかに最高2,000万円まで控除される制度があります。

　②　贈与税の相続時精算課税制度

　　　平成15年１月１日以後に財産の贈与を受け一定の要件を満たすものについては、贈与者が亡くなったときにその贈与財産と相続財産の合計価格を基に計算した相続税額から、既に納めた贈与税相当額を控除する制度を選択することができます。

①・②とも、国税になりますので、詳しくは最寄りの税務署までお尋ねください。

なお、上記の控除等を受ける場合でも、不動産取得税の課税対象となります。

■**税金が軽減される場合**

●住宅とその土地に係る軽減

|  |  |
| --- | --- |
| 適 用 さ れ る 場 合 | 控 除 さ れ る 額（一戸につき） |
| 新　　　築　　　住　　　宅 | 特例適用住宅を建築した場合新築未使用の特例適用住宅を購入した場合特例適用住宅とは、住宅の床面積（共同住宅等にあっては、一戸当たりの床面積）が50㎡（貸家共同住宅の場合は40㎡）以上240㎡以下であるものをいいます。※　床面積は、現況の床面積で判定します。マンション等の区分所有住宅の床面積は、専有部分の床面積と専有部分に応じてあん分した共用部分の床面積も含みます。賃貸アパート等についても、独立的に区画された部分ごとに区分所有住宅に準じた方法で判定します。 | 1,200万円（最高額）※　共同住宅等については、独立した区画ごとに控除されます。 |
| 上記のうち、平成21年６月４日から平成28年３月31日までの間に、長期優良住宅の普及の促進に関する法律に規定する認定長期優良住宅を新築又は新築未使用の認定長期優良住宅を購入した場合 | 1,300万円（最高額）※　共同住宅等については、独立した区画ごとに控除されます。 |
| 既　存　（中　古）　住　宅 | 耐震基準適合既存住宅を取得した場合耐震基準適合既存住宅とは、次のすべての要件を満たすものをいいます。①　取得者個人が居住するもの②　住宅の床面積が50㎡以上240㎡以下であるもの （床面積の判定は、新築住宅の場合と同じです。）③　次のいずれかの要件を満たす住宅ア　昭和57年１月１日以後に新築されたものイ　アに該当しない住宅で、建築士等が行う住宅の調査等により、耐震基準に適合していることの証明がされたもの（注） |

|  |  |
| --- | --- |
| 耐震基準適合既存住宅の新築年月日 | 控除される額 |
| Ｓ57.1.1～Ｓ60.6.30 | 　４２０万円 |
| Ｓ60.7.1～Ｈ元.3.31 | 　４５０万円 |
| Ｈ元.4.1～Ｈ9.3.31 | １，０００万円 |
| Ｈ9.4.1～ | １，２００万円 |
| ※　左の③イの要件を満たす耐震基準適合既存住宅の場合は、新築年月日が昭和57年１月１日より前の住宅についても、新築年月日に応じた額が控除されます。 |

　次のとおり、取得した耐震基準適合既存住宅の新築年月日に応じた額が控除されます。ただし、共有で取得し要件を満たす方が一部の場合は、要件を満たす方の持分価格から、新築　年月日に応じた額を上限として控除されます。 |

〈住宅に係る控除〉　（住宅の価格－控除額）×3％＝税　額

（注）耐震基準に適合していることの証明書（建築士、建築基準法に定める指定確認検査機関、住宅の品質確保の促進等に関する法律に定める登録住宅性能評価機関又は特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律の定めにより指定を受けた住宅瑕疵担保責任保険法人が証明したもの）等が必要です。**証明書等については、当該住宅の取得日前２年以内に当該証明のための住宅の調査等が終了したものに限ります。**

　　※　既存（中古）住宅のうち、耐震基準に適合していないもの（耐震基準不適合既存住宅）を取得した場合においても、一定の要件を満たしたときには、家屋（住宅）に限り軽減措置を受けることができます。詳しくは、最寄りの府税事務所不動産取得税課までお尋ねください。

〈土地に係る減額〉　当初税額－減額額＝税　額

特例適用住宅・耐震基準適合既存住宅の用に供する土地の取得

　（特例適用住宅及び耐震基準適合既存住宅の要件については、３ページの＜住宅に係る控除＞をご覧ください。）

|  |  |
| --- | --- |
| 適 用 さ れ る 場 合 | 減 額 さ れ る 額 |
| 新　　築　　住　　宅 | 1. 土地の取得後3年以内（平成28年３月31日までの取得に限ります。）に、その土地の上に特例適用住宅が新築された場合（ただし、次のいずれかの場合に限ります。）

　ア　土地を取得した者がその土地を特例適用住宅の新築の時まで引き続き所有している場合　イ　土地を取得した者がその土地を譲渡しており、直接、その土地の譲渡を受けた者が特例適用住宅を新築した場合 | ａ　　４５，０００円ｂ　　（注２）　　　　　　　　一戸につき算出した面積が200㎡を超える場合は200㎡を限度上記ａ、ｂのどちらか高い方の額が、土地の税額から減額されます。 |
| ②　特例適用住宅の新築後1年以内に、その敷地を取得した場合 |
| ③　新築未使用の特例適用住宅及びその敷地をその住宅の新築後1年以内に取得した場合 |
| ④　土地の取得後1年以内に、その土地の上にある自己の居住の用に供する新築未使用の特例適用住宅（注１）を取得した場合 |
| ⑤　自己の居住の用に供する新築未使用の特例適用住宅（注１）の取得後1年以内に、その敷地を取得した場合 |
| 既存（中古）住宅 | ⑥　土地の取得後1年以内に、その土地の上にある自己の居住の用に供する耐震基準適合既存住宅を取得した場合 |
| ⑦　自己の居住の用に供する耐震基準適合既存住宅の取得後1年以内に、その敷地を取得した場合　 |

（注１）平成10年４月１日以後に新築されたものに限ります。

（注２）宅地又は宅地比準土地に係る軽減が適用されている場合は、その軽減を適用した後の土地１㎡当たりの価格となります。

【 住宅用土地減額の適用がある場合 】

●Ａが土地を取得し、その土地の上に特例適用住宅が新築された場合（上記①ア）

Ａが土地を取得　　　　　　　　　Ａは特例適用住宅の新築時まで

引き続き土地を所有

●Ａが土地を取得し、直接、その土地の譲渡を受けたＢが特例適用住宅を新築した場合（上記①イ）

Ａが土地を取得　　　　　　　　　　所有者Ｂ

　※　Ｂが取得した土地の不動産取得税については、Ｂが特例適用住宅の新築時まで引き続き土地を所有している場合は、上記①アにより減額されます。

Aの土地取得日から３年以内に特例適用住宅が新築された場合

**Ａが取得した土地の**

**不動産取得税については減額されます。**

**Ａが取得した土地の**

**不動産取得税については減額されます。**

Aの土地取得日から3年以内にBが特例適用住宅を新築した場合

Bへ土地を譲渡

〈住宅用土地に係る徴収猶予〉

　土地を取得した日から３年以内（平成28年３月31日までの取得に限ります。）に特例適用住宅を新築する予定があるときは、必要と認められる期間について、徴収（納付）を猶予する制度があります。

※　申告及び添付書類が必要となりますので、詳しくは最寄りの府税事務所不動産取得税課までお尋ねください。

**【** 不動産取得税の計算方法（住宅に係る軽減の要件を満たしている場合の例です。） **】**

平成27年４月に土地付新築住宅を購入しました。土地の面積は120㎡で価格（評価額）は24,000,000円です。住宅の延床面積は150㎡で価格（評価額）は13,000,000円です。納める税額はいくらでしょうか。

|  |  |
| --- | --- |
| 　住　宅 | 　価格（評価額） 住宅控除額（最高額） 　　税率　　 　 税 額（ 13,000,000円 － 12,000,000円 ）　×　 ３％ 　＝　 **30,000円** |
| 　土　地 | ①　当初の税額 価格（評価額） 宅地特例措置 税率　 　 税 額　　24,000,000円 × １／２ × ３％ ＝ 360,000円②　減額される額（４ページ「ｂ」の計算）土地1㎡当たりの価格　　　住宅の床面積の2倍　 税率 減額される額150㎡×２＝300㎡ですが、 ４ページ「ａ」の45,000円より高いので、200㎡が限度です。　　　　　　　600,000円が減額される額です。**※ 土地の納める額　①360,000円 － ②600,000円 ＝ ０円** |

＊ したがって、この例での納める額は、家屋３０，０００円 ＋ 土地０円 ＝ ３０，０００円となります。

※　高齢者の居住の安定確保に関する法律に規定するサービス付き高齢者向け住宅である貸家住宅を新築（新築未使用の購入を含む。）した場合又は当該住宅の用に供する土地を取得した場合についても、一定の要件を満たしたときには軽減措置を受けることができます。詳しくは最寄りの府税事務所不動産取得税課までお尋ねください。

●その他の軽減

次の場合で一定の要件を満たすものについては、不動産取得税の軽減措置を受けることができます。

詳しくは最寄りの府税事務所不動産取得税課までお尋ねください。

〈収用等に係る軽減〉

・　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

〈被災不動産に係る軽減〉

・　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

※東日本大震災で被災された方については、一定の軽減措置が設けられています。概要については、府税のホームページ「府税あらかると（東日本大震災の被災者に対する府税の軽減措置等について）」に掲載しています。

〈譲渡担保に係る軽減〉

・　譲渡担保として不動産を取得した場合で、当該不動産を債権の消滅により譲渡担保財産の設定の日から2年以内に設定者に移転した場合

〈宅地建物取引業者に係る軽減〉

・　宅地建物取引業者が新築後10年以上を経過した既存住宅を取得（平成27年4月1日から平成29年3月31日までの取得に限ります。）し、取得の日から２年以内に一定の改修を行ったうえで個人に譲渡し、その個人が居住した場合

●産業集積促進税制に係る軽減

　　 大阪府内の産業集積の促進及び既存の工場集積地における工場の拡張・更新の促進などのため、中小企業者が大阪府内の産業集積促進地域において自己の事業の用に供する家屋又はその敷地となる土地を平成28年３月31日までに取得し、市町村の優遇措置を受けた場合には軽減措置が講じられます。詳しくは、大阪府商工労働部成長産業振興室立地・成長支援課（06-6210-9482）又は産業集積促進地域を所管する府税事務所不動産取得税課までお尋ねください。

（※　大阪府商工労働部成長産業振興室立地・成長支援課のホームページもご覧ください。）

●国際戦略総合特区税制に係る軽減

　　 大阪府内の特区地域に進出し、新エネルギーやライフサイエンスに関する事業の用に供する一定の要件を満たした家屋又は土地を取得した場合には軽減措置が講じられます。詳しくは、大阪府商工労働部成長産業振興室立地・成長支援課（06-6210-9482）までお尋ねください。

お問い合わせ先

■**府税事務所**（平成27年4月1日現在）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **事務所名** | **電話・ファックス** | **郵便番号** | **所在地** | **担当区域** |
| 中央 | TEL 06(6941)7951FAX 06(6941)7937 | 540-0008 | 大阪市中央区大手前３丁目１番43号大阪府新別館北館 | 大阪市 | 都島区、福島区、此花区、中央区、西区、港区、大正区、西淀川区、東成区、生野区、旭区、城東区、鶴見区 |
| なにわ北 | TEL 06(6362)8611FAX 06(6362)8645 | 530-8502 | 大阪市北区西天満３丁目５番24号 | 北区、淀川区、東淀川区 |
| なにわ南 | TEL 06(6775)1414FAX 06(6775)1362 | 543-8533 | 大阪市天王寺区伶人町２番７号（大阪府夕陽丘庁舎内） | 天王寺区、浪速区、阿倍野区、住之江区、住吉区、東住吉区、平野区、西成区 |
| 三島 | TEL 072(627)1121FAX 072(627)1327 | 567-8515 | 茨木市中穂積１丁目３番43号（三島府民センタービル内） | 吹田市、高槻市、茨木市、摂津市、島本町 |
| 豊能 | TEL 072(752)4111FAX 072(753)5882 | 563-8588 | 池田市城南１丁目１番１号（池田・府市合同庁舎内） | 豊中市、池田市、箕面市、豊能町、能勢町 |
| 泉北 | TEL 072(238)7221FAX 072(222)6536 | 590-8558 | 堺市堺区中安井町３丁４番１号 | 堺市、泉大津市、和泉市、高石市、忠岡町 |
| 泉南 | TEL 072(439)3601FAX 072(423)1962 | 596-8520 | 岸和田市野田町３丁目13番２号（泉南府民センタービル内） | 岸和田市、貝塚市、泉佐野市、泉南市、阪南市、熊取町、田尻町、岬町 |
| 南河内 | TEL 0721(25)1131FAX 0721(25)2192 | 584-8531 | 富田林市寿町２丁目６番１号（南河内府民センタービル内） | 富田林市、河内長野市、羽曳野市、藤井寺市、大阪狭山市、太子町、河南町、千早赤阪村 |
| 中河内 | TEL 06(6789)1221FAX 06(6789)7442 | 577-8509 | 東大阪市御厨栄町４丁目１番16号 | 八尾市、松原市、柏原市、東大阪市 |
| 北河内 | TEL 072(844)1331FAX 072(846)3988 | 573-8501 | 枚方市大垣内町２丁目15番１号（北河内府民センタービル内） | 守口市、枚方市、寝屋川市、大東市、門真市、四條畷市、交野市 |
| ※不動産取得税を担当する府税事務所は、取得した不動産の所在地を担当する事務所となります。■**本庁** |
| **名称** | **電話・ファックス** | **郵便番号** | **所在地** |
| 税　務　局徴税対策課 | TEL 06(6210)9126FAX 06(6210)9933 | 559-8555 | 大阪市住之江区南港北１丁目14番16号　大阪府咲洲庁舎18階 |

★上記お問い合わせ先のファックス番号は、お問い合わせ専用です。申請書・申告書等は受け付けられませんので、ご注意ください。

★間違い電話が増えています。おかけ間違いのないよう、ご注意ください。

財務部税務局徴税対策課　平成27年６月発行

（府税のホームページ「府税あらかると」http://www.pref.osaka.lg.jp/zei/alacarte/）

〒559-8555大阪市住之江区南港北１丁目14番16号　大阪府咲洲庁舎18階／TEL06-6210-9126／FAX06-6210-9933

この冊子は41,200部作成し、一部あたりの単価は4円です。

大阪府