

令和3年度府税のしおり④

不動産取得税



↑WEB版は
こちらから



©2014 大阪府もずちゃん

■納める人

不動産（土地や家屋）を売買、交換、贈与、新築、増築、改築等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

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

●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等の価格ではなく、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（固定資産税の課税標準額ではありません。）。

ただし、宅地や宅地比準土地（注2）の取得が令和6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1）家屋を新築等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し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。

取得した日	種類	家屋	
		住宅	住宅以外
平成20年4月1日から令和6年3月31日	土地	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、贈与等によるものは、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 等

■税金が軽減される場合

●住宅とその土地に係る軽減

〈住宅に係る控除〉 (住宅の価格－控除額) × 3% = 税 額

適用される場合		控除される額 (1戸につき)										
新 築 住 宅	<p>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</p> <p>特例適用住宅とは、住宅の床面積（共同住宅等にあつては、1戸当たりの床面積（共用部分を含む。））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。</p> <p>※ 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まれます。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。</p>	<p>1,200万円（最高額）</p> <p>※ 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。</p>										
	<p>上記のうち、平成21年6月4日から令和4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</p>	<p>1,300万円（最高額）</p> <p>※ 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。</p>										
既 存 （ 中 古 ） 住 宅	<p>耐震基準適合既存住宅を取得した場合</p> <p>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。</p> <p>① 取得者個人が居住するもの</p> <p>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。）</p> <p>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）</p>	<p>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。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>耐震基準適合既存住宅の新築年月日</th> <th>控除される額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>S57.1.1～S60.6.30</td> <td>420万円</td> </tr> <tr> <td>S60.7.1～H元.3.31</td> <td>450万円</td> </tr> <tr> <td>H元.4.1～H9.3.31</td> <td>1,000万円</td> </tr> <tr> <td>H9.4.1～</td> <td>1,200万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ 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。</p>	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
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											

（注）耐震基準に適合していることを証するものとして次のうちのいずれかの提出が必要です。

- ・耐震基準適合証明書（当該住宅の取得の前日2年以内に当該証明のための住宅の調査が終了したもの）
- ・建設住宅性能評価書の写し（当該住宅の取得の前日2年以内に評価されたもので、一定のもの）
- ・既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されていることを証する書類（当該住宅の取得の前日2年以内に締結されたもので、一定のもの）

〈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、2ページの〈住宅に係る控除〉をご覧ください。)

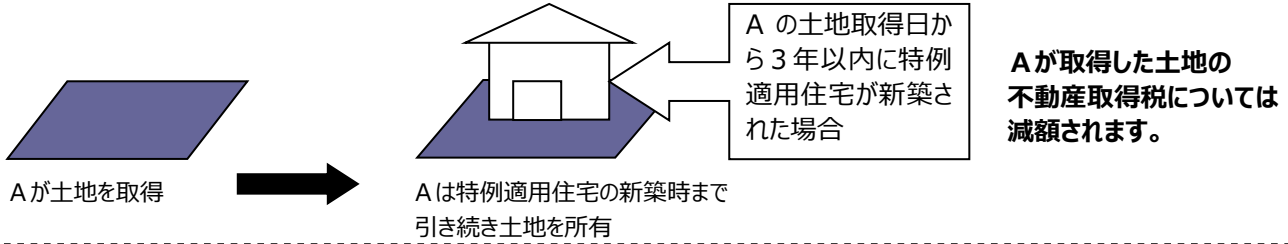
適用される場合		減額される額
新 築 住 宅	① 土地の取得後3年以内（令和4年3月31日までの取得に限ります。）に、その土地の上に特例適用住宅が新築された場合（ただし、次のいずれかの場合に限ります。） ア 土地を取得した者がその土地を特例適用住宅の新築の時まで引き続き所有している場合 イ 土地を取得した者がその土地を譲渡等しており、直接その土地の譲渡等を受けた者が、特例適用住宅を新築した場合	<p>a 45,000 円</p> <p>b</p> <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-right: 5px;">土地 1㎡ 当たりの価格</div> <div style="margin: 0 5px;">×</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-right: 5px;">住宅床面積×2</div> <div style="margin: 0 5px;">×</div> <div style="margin: 0 5px;">3%</div> </div> <p>(注2)</p> <p style="text-align: center;">1戸につき算出した面積が200㎡を超える場合は200㎡を限度</p> <p>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。</p>
	② 特例適用住宅を新築した者が、その敷地を、特例適用住宅の新築後1年以内に取得した場合	
	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年以内に同一人が取得した場合	
	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。

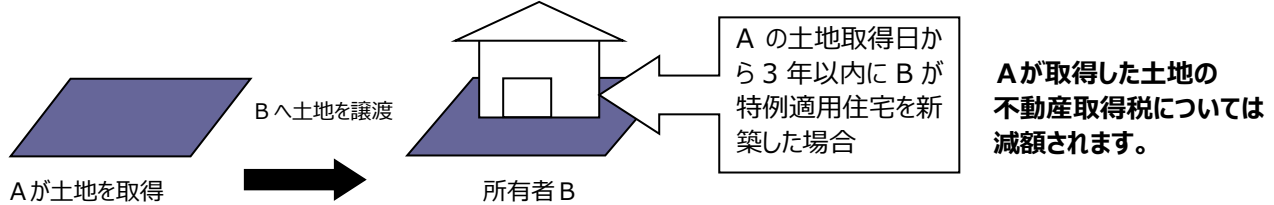
(注2) 宅地又は宅地比準土地に係る軽減が適用されている場合は、その軽減を適用した後の土地1㎡当たりの価格となります。

【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（3ページの<土地に係る減額>①ア）



- 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（3ページの<土地に係る減額>①イ）



※ 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、3ページの<土地に係る減額>①アにより減額されます。

※ 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。

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

令和3年4月に新築未使用の住宅とその土地を購入しました。住宅の延床面積は150㎡で価格（評価額）は13,000,000円です。土地の面積は120㎡で価格（評価額）は24,000,000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	$\times \frac{1}{2}$	$\times 3\%$	= 360,000円
	② 減額される額（3ページ「b」の計算）	$\frac{24,000,000 \text{円} \times \frac{1}{2}}{120 \text{㎡}} \times (200 \text{㎡}) \times 3\% = 600,000 \text{円}$ <p>150㎡\times2 = 300㎡ですが、200㎡が限度です。 3ページ「a」の45,000円より高いので、600,000円が減額される額です。</p>			
③ 税額	①360,000円 - ②600,000円 = 0円				

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

〈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（令和4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です。また、徴収猶予期間中でも特例適用住宅が新築されて減額の要件が充足された場合は、速やかに減額手続きをしてください。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
- ・ 取得した不動産が、取得直後に災害により滅失等した場合

〈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

〈耐震基準不適合既存住宅及びその土地に係る軽減〉

- ・ 耐震基準に適合していない既存（中古）住宅（耐震基準不適合既存住宅）及びその敷地（土地については平成30年4月1日以後に取得したものに限り。）を取得し、一定の要件を満たした場合

〈改修工事対象住宅及びその土地に係る軽減〉

- ・ 宅地建物取引業者が改修工事対象住宅（注）を取得（平成27年4月1日から令和5年3月31日までの取得に限り。）し、取得の日から2年以内に、一定の要件を満たす改修を行った上で個人に譲渡しその個人が居住した場合
- ・ 宅地建物取引業者が改修工事対象住宅用土地を取得（平成30年4月1日から令和5年3月31日までに改修工事対象住宅とともに取得したものに限り。）し、取得の日から2年以内に、個人に譲渡しその個人が改修工事対象住宅（一定の要件を満たす改修を行い、かつ、特定の要件に該当することを証する書類を取得をした日から2年以内に知事に提出した場合に限り。）に居住した場合

（注）改修工事対象住宅とは、新築後10年以上を経過した既存住宅をいいます。

●新型コロナウイルス感染症に関する取扱いについて

新型コロナウイルス感染症等の影響により建設工事の工期が遅延した場合等で、法令に規定される減額の対象とならなくなった場合等についても軽減される場合があります。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。

●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新築・増築の促進等のため、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令和6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不動産取得税の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国際ビジネス・企業誘致課（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国際ビジネス・企業誘致課のホームページ](#)もご覧ください。）

●成長産業特別集積税制に係る軽減

大阪府内の成長産業特別集積区域に進出し、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不動産取得税の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国際ビジネス・企業誘致課（06-6210-9482）までお尋ねください。

（※ [大阪府商工労働部成長産業振興室国際ビジネス・企業誘致課のホームページ](#)もご覧ください。）

■ 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（2 ページから 5 ページをご参照ください。）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](#)からもダウンロードできます。

[府税 手続き](#)

[検索](#)

※ マイナンバー（個人番号）を記載した申告書等を提出される際には、本人確認書類（個人番号を確認するための書類（例：マイナンバーカード）及び身元を確認するための書類（例：運転免許証、健康保険証））の提示又は郵送の場合は、本人確認書類の写し（コピー）の提出が必要となります。

詳しくは、府税のホームページ「[府税あらかると マイナンバー制度について](#)」をご覧ください。

● 納付手続と納税のご相談

府税事務所から課税標準額、税額等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）までに下記の納付場所等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、予定税額や納期限等をお知らせします。

納期限までに完納できない場合は、物件地を所管する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。

※ 新型コロナウイルス感染症の影響により府税の納税が困難である場合には、納税を猶予する制度があります。

詳しくは、府税のホームページをご覧ください。[大阪府 府税 コロナ 特例制度](#)

[検索](#)

〔納付場所等〕

◇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等

- ・ 銀行、商工組合中央金庫及び近畿労働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、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の取扱金融機関一覧をご覧ください。

[府税あらかると 取扱金融機関](#)

[検索](#)

◇コンビニエンスストア等

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納付書（30万円以下のもの）については、以下の国内のコンビニエンスストア等で納付することができます。 ※ コンビニエンスストア等で納付される場合にはレジにて必ずレシートをお受取ください。

セブン-イレブン、デイリーヤマザキ、ニューヤマザキデリーストア、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、ヤマザキデリーストア、ローソン、MMK 設置店
※ MMK 設置店とは、MMK（マルチメディアキオスク）端末が設置されているスーパーマーケットやドラッグストア等の店舗のことです。

◇スマートフォン決済アプリ等を利用した納付（領収証書は発行されません。）

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については、スマートフォン決済アプリ等を利用して納付することができます。詳しくは、府税のホームページをご覧ください。[大阪府 納税](#)

[検索](#)

◇Pay-easy（ペイジー）を利用した納付（領収証書は発行されません。）

「Pay-easy（ペイジー）」マークが表示されている納付書については、府が指定する金融機関の ATM やインターネットバンキングを利用して納付することができます。

詳しくは、府税のホームページをご覧ください。

[府税 ペイジー収納](#)

[検索](#)

【固定資産税関連】

- ① 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。
- ② テナントが施工した特定附帯設備（内装工事、空調設備等、テナントが事業用として取り付けられたもので、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、市町村はテナントに対して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。

【贈与税等国税関連】

- ③ 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。
 - ④ 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。
- ③・④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。

～不動産取引に携わっておられる皆様へ～

不動産取得税の納税に関する納税管理人制度の周知について（ご協力のお願い）

国外に住所等を有する方が大阪府内の不動産を取得された際には、不動産を取得された方（又はその代理人の方等）に、

- **大阪府から不動産取得税が課税されること**
- **納税の手続として、納税管理人制度があること** をお伝えください！

納税管理人制度とは

- ・ 不動産取得税の納税義務者が大阪府内に住所等を有しない場合は、納税管理人を指定し、その方に不動産取得税の納税に関する事項を処理していただく制度です。（大阪府税条例第42条の10）
- ・ 納税管理人の指定には、「納税管理人申告・承認申請書」を物件地を所管する府税事務所に提出いただく必要があります。

ご協力をお願いします

近年、国外に住所等を有する方が大阪府内の不動産を取得されるケースが増加していますが、「納税管理人」の指定に係る申告等のご案内のための連絡を取ることが困難な場合が多く、対応に苦慮しています。

- 不動産を取得された方（又はその代理人の方等）に、**物件地を所管する府税事務所までご連絡いただくよう助言** をお願いいたします。
- 不動産を取得された方（又はその代理人の方等）に、**「不動産取得申告書」及び「納税管理人申告・承認申請書」をご提出いただくよう助言** をお願いいたします。（この2種類の申告書等をお渡しいただけると幸いです。）

お問合せ先

■ 府税事務所

(令和3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)7951 FAX 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 北区、淀川区、東淀川区 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
なにわ北	TEL 06(6362)8611 FAX 06(6362)8645	530-8502	大阪市北区西天満3丁目5番24号	
なにわ南	TEL 06(6775)1414 FAX 06(6775)1363	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)	
三島	TEL 072(627)1121 FAX 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)4111 FAX 072(752)4124	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)7221 FAX 072(222)6536	590-8558	堺市堺区中安井町3丁目4番1号	堺市、泉大津市、和泉市、高石市、忠岡町
泉南	TEL 072(439)3601 FAX 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)1131 FAX 0721(25)2192	584-8531	富田林市寿積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)1221 FAX 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)1331 FAX 072(844)2132	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

◎ 開庁時間はすべて平日の午前9時から午後5時45分までです。

※ 不動産取得税を課税する府税事務所は、取得した不動産の所在地を担当する事務所となります。

- ★ 上記お問合せ先のファックス番号は、お問合せ専用です。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。