

これって、  
どんな税?!

# 不動産取得税

不動産（土地・家屋）を売買、交換、贈与、寄付、建築（新築、増築、改築）などで取得した人にかかる税金です。

なお、固定資産税（市町村税）は不動産を所有していると毎年かかりますが、不動産取得税は取得したときに1度だけかかる税金です。

## 納める人

不動産を取得した人

※令和6年度に取得する場合の税率

不動産		税率
家屋	住宅	3%
	住宅以外	4%
土地		3%

## 納める額

不動産を取得したときの価格の3～4%（※）

（注）不動産の価格とは、不動産を売買、交換、贈与、寄付などで取得した場合は、原則として市町村の固定資産課税台帳に登録されている価格をいいますが、新築や増改築などで価格が登録されていない場合は、固定資産評価基準により評価した価格となります。

なお、令和9年3月31日までに宅地評価土地を取得した場合は、不動産の価格が2分の1に軽減されます。

## 免税点

次の場合には、不動産取得税はかかりません。

- ① 取得した土地の価格が10万円未満の場合
- ② 家屋を建築したときの価格が23万円未満の場合
- ③ 家屋を売買、交換、贈与などにより取得したときの価格が12万円未満の場合

## 非課税（主なもの）

- ① 土地改良法による土地改良事業の施行に伴う換地の取得または同法による農用地の交換分合により土地を取得したとき
- ② 土地区画整理法による土地区画整理事業の施行に伴って換地を取得したとき
- ③ 相続、または法人の合併により不動産を取得したとき
- ④ 墓地または公共の用に供する道路、運河用地、水道用地、用悪水路、ため池、堤とうなどの用に供するために土地を取得したとき

## 申告と納税

### 1. 申告

不動産を取得した日から60日以内に、不動産が所在する市町村を經由して、不動産取得申告書を県税事務所に提出することになっています。ただし、登記を行った場合は提出を省略できます。

また、次のページで説明する3世代住宅の軽減措置を受ける際等で申告が必要となる場合があります。

### 2. 納税

県税事務所から送付される納税通知書により、定められた期限までに納めることになっています。

## 自宅で納税

金融機関やコンビニに出向くことなく、スマートフォン決済アプリを利用した納税が可能です。詳しくは税務課HPをご覧ください。

## 徴収の猶予（主なもの）

土地を取得した人が、取得した日から3年以内にその土地の上に住宅を新築するとき	猶予期間 3年以内
譲渡担保財産設定の日から2年以内に担保される債権の消滅により担保権者から設定者に譲渡担保財産を移転するとき	猶予期間 2年以内
公共事業のため、不動産を収用され、譲渡し、または移転補償金を受ける不動産に代わる不動産を収用前1年以内に取得していたとき	猶予期間 1年以内
土地を取得した人が、取得した日から1年以内にその土地の上にある既存住宅を取得するとき	猶予期間 1年以内

（注）徴収の猶予を受けるためには、申請が必要です。

## 住宅や住宅用土地の取得に対する軽減措置

次の住宅や住宅用土地を取得したときは、納税通知書に記載された納期限までに申告書や必要書類を提出することによって不動産取得税が軽減されます。

### 1. 住宅を取得したとき 〈表1〉

区 分	要 件	価格から控除される額	
<ul style="list-style-type: none"> <li>●住宅の建築（新・増・改築）</li> <li>●新築未使用の住宅の購入</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●住宅の床面積が50㎡（戸建て以外の賃貸住宅は40㎡）以上240㎡以下の住宅（以下「特例適用住宅」という。）であること。</li> <li>※床面積には既存の住宅（物置・車庫など）も含まれます。</li> <li>※増改築の場合は、増改築後の全体の床面積です。</li> </ul>	1,200万円 （H21.6.4～R8.3.31に新築された認定長期優良住宅は1,300万円）	
既存（中古）住宅の取得	取得者個人が居住するもののうち、次の①、②のいずれかの要件に該当する住宅で、床面積50㎡以上240㎡以下の住宅（以下「特例適用既存住宅」という。）であること。 （新築未使用の住宅は除きます。） ①昭和57年1月1日以降に新築されたもの ②建築士等が行う耐震診断によって、新耐震基準（昭和56年6月施行）に適合していることが証明されるもの、又は既存住宅売買瑕疵担保責任契約に加入しているもの（詳しくはお問い合わせください。）	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以降	1,200万円

### 2. 住宅用土地を取得したとき 〈表2〉

区 分	要 件	価格から控除される額	
特例適用住宅（注1）用土地の取得	●土地を取得した日から3年以内に、その土地の上に特例適用住宅が新築されたとき。〈注2〉	税額から次の①、②のうち、どちらか高い方の額が減額されます。  ① 4万5千円 ② <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">土地1㎡当たりの価格</span> × <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">住宅の床面積×2 (200㎡を限度)</span> × <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">3%</span>	
	●特例適用住宅を新築した日から1年以内に、その住宅用の土地を取得したとき。		
	●自己の居住する新築未使用の特例適用住宅を、その住宅用の土地の取得前または取得後1年以内に取得したとき。		
	●自己居住用以外の新築未使用特例適用住宅とその土地を新築された日から1年以内に取得したとき。		
特例適用既存住宅（注1）用土地の取得	●土地を取得した日から1年以内にその土地の上にある特例適用既存住宅を取得したとき。		
	●特例適用既存住宅を取得した日から1年以内にその住宅用の土地を取得したとき。		

〈注1〉 特例適用住宅、特例適用既存住宅の要件については、〈表1〉でご確認ください。  
 〈注2〉 土地を取得した人以外の方が住宅を新築した場合も該当します。（ただし、土地を取得した人が住宅が新築されるまで取得した土地を引き続き所有しているか、または、取得した土地を最初に譲渡した相手方がその譲渡した土地の上に住宅を新築した場合に限ります。）

## 3世代住宅や3世代住宅用土地に対する軽減措置

※本県独自の制度です。

次の住宅や住宅用土地を取得したときは、納税通知書に記載された納期限までに申告書や必要書類を提出することによって不動産取得税が軽減されます。

### 1. 3世代住宅を取得したとき

3世代住宅（床面積に係る要件が〈表1〉の上限を超えたために〈表1〉の控除の適用のない住宅のうち、3世代以上の直系親族が居住するもの）を取得したときは、〈表1〉により価格から控除される額に税率を乗じて得た額が減免されます。ただし、取得した日の翌日から起算して5年以内の申請に限ります。

### 2. 3世代住宅用土地を取得したとき

3世代住宅の用に供する土地を取得したときは、〈表2〉により税額から減額される額に相当する額が減免されます。

## この県税についてのお問い合わせ先

この県税についてご相談、お尋ねになりたいことがありましたら、最寄りの県税事務所または県庁税務課までお問い合わせください。

名 称	担 当	電話番号	FAX番号	所 在 地
鳥取県東部県税事務所	不動産取得税担当	(0857)20-3516,3517	(0857)20-3519	〒680-0061 鳥取市立川町六丁目176（東部庁舎4階）
鳥取県中部県税事務所	不動産取得税担当	(0858)23-3110	(0858)23-3118	〒682-0802 倉吉市東蔵城町2（中部総合事務所内1階）
鳥取県西部県税事務所	不動産取得税担当	(0859)31-9624,9625	(0859)31-9613	〒683-0823 米子市加茂町一丁目1（米子市役所内2階）
鳥取県庁税務課	課税担当	(0857)26-7053	(0857)26-7087	〒680-8570 鳥取市東町一丁目220