

不動產取得稅的概略

1. 不動產取得稅的定義

購入不動產（土地或房屋）或建造房屋等取得不動產^{※1}時繳納的縣稅。

※1. 不動產的取得

是指取得不動產的所有權，不論有無登記，有償還是無償，以及取得的理由（買賣、贈與、交換、捐贈、新建、增改建等）。

2. 稅額的計算方法

$$\text{不動產的價格}^{\text{※2}} (\text{課稅標準額}) \times \text{稅率} = \text{稅額}$$

※2. 不動產的價格

原則上是指取得不動產時市町村固定資產課稅台帳上登錄的價格（所謂的固定資產評估額）。
（並非購入價格及建築工程費等價格。）

免稅扣除 1

宅地相關的特別措施

關於宅地等的取得，如果取得行為是在 2024 年 3 月 31 日之前（包括 31 日）進行，
那么價格的二分之一為不動產的價格（課稅標準額）。

稅率：適用下表的稅率。

取得日	土地	房屋	
		住宅	住宅以外
從 2008 年 4 月 1 日到 2024 年 3 月 31 日	3%	3%	4%

※住宅包括建在與住宅同一用地內，並且與住宅成為一體產生效用的附屬房屋（車庫、倉庫等）。

◆以下情況不課稅◆

【免稅點】取得不動產的價格為以下情況時，不徵收不動產取得稅。

土地（適用宅地相關的特別措施（P1 的免稅扣除 1）的土地以適用後價格為準）
 ・ ・ ・ ・ ・ 未滿 10 萬日圓
 房屋 ・ 源於建築（新建、增減、改建）者 ・ ・ ・ ・ ・ 每戶未滿 23 萬日圓
 ・ 源於買賣、贈與、交換等者 ・ ・ ・ ・ ・ 每戶未滿 12 萬日圓

但是作為例外，在以下情況中，為判定是否達到不動產取得稅的免稅點，應將先後取得的房產視為一個房產。

- ・ 取得土地的人，從取得該土地之日起，1 年之內取得了與該土地鄰接的土地時
- ・ 取得房屋的人，從取得該房屋之日起，1 年之內取得了與該房屋應構成一個結構的房屋時

3. 住宅及住宅用土地相關的減輕措施

■對住宅取得的特例免稅扣除

$$(\text{不動產的價格} - \text{免稅扣除額}) \times \text{稅率} (\text{住宅: } 3\%) = \text{稅額}$$

(1) 新建住宅

【條件】 住宅總建築面積在 50m² 以上 240m² 以下者，從住宅價格扣除一定金額。

(關於出租房屋共同住宅，獨立區劃面積 40m² 以上 240m² 以下為必要條件。)

【免稅扣除額】1,200 萬日圓

(2) 二手住宅

【條件】如果符合以下①②③的所有條件，從住宅的價格扣除一定金額。

條件	內容
①居住條件	個人取得的物件，用來自己居住
②總建築面積條件	總建築面積在 50m ² 以上 240m ² 以下
③耐震基準條件	1982 年 1 月 1 日以後新建的房屋 或者 1981 年 12 月 31 日以前新建，且已證實符合「新耐震基準」的房屋 (取得前 2 年以內完成調查)

【免稅扣除額】

新建的日期	免稅扣除額
1997 年 4 月 1 日以後	1,200 萬日圓
1989 年 4 月 1 日 ~ 1997 年 3 月 31 日	1,000 萬日圓
1985 年 7 月 1 日 ~ 1989 年 3 月 31 日	450 萬日圓
1982 年 1 月 1 日 ~ 1985 年 6 月 30 日	420 萬日圓
1981 年 12 月 31 日以前	請向縣稅事務所諮詢。

■對取得住宅用土地的減輕

取得「對住宅取得的特例免稅扣除」對象的住宅及其用地時，若符合以下任何一項條件，將從土地稅額扣除一定金額。

$$\text{不動產的價格} \times \text{稅率} - \text{減額} = \text{稅額}$$

(P1 的※2)

(P1 的 免稅扣除 1 適用)

【條件】

1. 新建住宅（滿足 P1 的 3（1）條件的）用土地	
土地取得早於住宅新建的情況	從取得土地日期算起，在 3 年之內在其土地上新建住宅，且符合以下①或②的情況 ① 取得土地後一直到新建住宅，對其土地持續所有時（這種情況下，誰來新建住宅都無所謂） ② 取得土地的人將其土地轉讓出去，直接受讓其土地的人新建住宅時
土地取得晚於住宅新建的情況	新建未使用的住宅及其用地，其住宅新建後一年以內取得的情況
2. 二手住宅（滿足 P2 的 3（2）①～③條件的）用土地	
土地取得者在土地取得前 1 年或取得後 1 年以內取得其土地上的二手住宅的情況	

【減額】減額金額為（A）或（B）中的較高一方的金額

（A）45,000 日圓

（B） 1m^2 土地的價格（注） $\times$ 住宅總建築面積的 2 倍（限度為 200m^2 ） $\times$ 稅率 3%

（注）適用宅地相關的特例措施（P1 的 扣除 1）的土地以適用後價格為準

4. 減輕等所需的文件

享受減輕措施，需要進行申請。請備齊以下文件向縣稅事務所申請。

申請事項 \ 添附文件	住宅的登記事項證明書（影本可）	購入土地時的買賣合約書（影本）	購入房屋時的買賣合約書（影本）	住民票	申請書（※7）
新建住宅用地的減輕（包括退還）※3	○ ※4	○			○
二手住宅及二手住宅用地的減輕（包括退還）※5	○	○	○	○ ※6	○

※3：出售土地後，由土地購入者新建住宅時，需要出售土地時的買賣合約書（影本）。

※4：出具基於建築基準法的檢查完畢證書（影本），有時可省略住宅的登記事項證明書。

※5：取得二手住宅者，且該住宅為 1981 年 12 月 31 日以前新建的住宅，需要證明符合「新耐震基準」。

※6：正在居住的事實如能透過住宅登記事項證明書得到證實，可以省略。

※7：請從以下各縣稅事務所的首頁下載申報書。

①奈良縣稅事務所（所管區域：奈良市、大和郡山市、天理市、生駒市、山邊郡、生駒郡）

首頁（<http://www.pref.nara.jp/12300.htm>）

②中南和縣稅事務所（所管區域：大和高田市、橿原市、櫻井市、五條市、御所市、香芝市、葛城市、宇陀市、磯城郡、宇陀郡、高市郡、北葛城郡、吉野郡）

首頁（<http://www.pref.nara.jp/38350.htm>）

5. 納稅的時期和方法

請確認縣稅事務所寄送的納稅通知書，在繳納期限內繳納納稅通知書上記載的繳納稅額。

○繳納場所：需要在日本國內繳納。

1) 附近的金融機構（納稅通知書、繳納書背面上記載）

2) 各縣稅事務所（高田、吉野窗口中心除外）

3) 便利商店（納稅通知書、繳納書背面上記載）

但是，繳納稅額限制為 30 萬日圓以下。

4)  利用電腦、手機或 ATM 繳納

- 可利用有 Pay-easy 標誌的納稅通知書、繳納書透過網路、移動銀行、金融機關的 A T M 等手段進行繳納。
- 利用電腦、手機繳納

正在利用金融機關的網路、移動銀行的人士，可從功能表上選擇「Pay-easy」進行支付。初次利用網路、移動銀行等手段的人士，需要向可利用 Pay-easy 的金融機關進行利用申請。詳情請向金融機關諮詢。

有關 Pay-easy 的詳情，參見以下首頁。

Pay-easy website (<https://www.pay-easy.jp/>)

※利用 Pay-easy 繳納，不會有收據，敬請注意。

5) 用智慧型手機結算應用程式繳納

可從以下智慧型手機應用程式讀取便利商店收納用條碼進行繳納。(在便利商店店鋪繳納時無法利用。)但是，稅額限制為 30 萬日圓以下。關於智慧型手機應用程式，請確認各應用程式提供事業者的首頁等。

・ PayB ・ PayPay ・ LINE Pay

※如利用智慧型手機應用程式繳納，不會有收據，敬請注意。

重要！

請務必在納稅通知書上所記載的納稅期限內繳納。

- 若逾期繳納縣稅，將發生滯納金。
- 徵收滯納金是為了期望能夠與按期納稅的納稅人保持公平。
- 滯納金根據繳納期限的第二天到全額繳清稅金所經過的天數，按照法律上所規定的比率進行徵收。
- 如果發生滯納金，日後將寄送繳納書，煩請另行繳納。(納稅通知書、繳納書的金額欄禁止加筆、修改。)
- 如發生滯納金的不足額，將不會出具納稅證明書。

7. 諮詢方法

事務所名	電話號碼	所在地	所管區域
奈良縣稅事務所	0742(20)4534 (課稅第1課不動產取得稅負責人)	郵遞區號 630-8113 奈良市法蓮町 757 奈良綜合廳舍內	奈良市、大和郡山市、天理市、生駒市、山邊郡、生駒郡
中南和縣稅事務所	0744(48)3001 (課稅第1課不動產取得稅負責人)	郵遞區號 634-8506 橿原市常盤町 605-5 橿原綜合廳舍內	大和高田市、橿原市、櫻井市、五條市、御所市、香芝市、葛城市、宇陀市、磯城郡、宇陀郡、高市郡、北葛城郡、吉野郡

□□ 奈良縣 □□

(2022.4)