

税の軽減手続きについて

(住宅用土地を取得した場合の不動産取得税の軽減手続きに必要な書類等の説明です)

1 不動産取得税とは

○ 土地や家屋を取得したときに、納めていただく県の税金です。

※ この税は、毎年市町村に納めていただく固定資産税とは異なります。

※ 国に納める税金で、贈与税の控除を受けたり、相続時精算課税制度の適用を受けた場合でも、不動産取得税は課税されます。

※ 不動産を相続以外で取得した場合は、原則として課税の対象となります。

R9.3.31までに取得された場合の税率↓

○ 税額＝取得時の市町村の固定資産税課税台帳に登録された価格×3%

(※ ただし、令和9年3月31日までに取得した宅地・宅地比準土地については、2分の1軽減後の価格となります)

(※ なお、固定資産課税台帳に価格が登録されていない場合や、固定資産課税台帳に登録された価格によりがたい場合(農地法第五条第一項の規定による許可など)は、別途、県が固定資産評価基準により、課税標準となるべき価格を決定します)

2 住宅用土地を取得した場合の軽減制度

① 取得した土地に、以下の要件をすべて満たす住宅が建っていますか。

(該当するときは、さらに②の要件を確認してください。未完成の場合、完成後に手続きとなります。)

区分	要 件
新築住宅 築1年以内 の建売住宅	☐ 住宅部分の床面積: 50㎡(アパート等貸家の場合40㎡)～240㎡ 注1) 別棟であっても、住宅に附属している車庫や物置等も含みます。 注2) アパート等の要件判定は独立した区画ごとに行います。
中古住宅 築1年超の 建売住宅・ マンション	☐ 取得者個人がその住宅に居住する 注3) 取得後、賃貸等の用に供した場合は対象外となります。 ☐ 住宅部分の床面積: 50㎡～240㎡ ☐ 昭和57年1月1日以後に新築されている 注4) 昭和56年12月31日以前に新築された住宅で、耐震基準に適合していることが証明されている場合は対象となります。(ただし、証明に係る調査が住宅の取得日前2年以内に終了しているもの)

建物の登記全部事項証明書などで
新築年月日が確認できます。

② さらに次のいずれかの要件に該当すれば、税の軽減を受けられます。

区分	要 件
新築住宅 築1年以内 の建売住宅	☐ 土地取得から2年以内(※)に、その土地に住宅が新築された。 ※令和8年3月31日までに土地を取得した場合には、3年以内となります。 ただし、以下のいずれかであること。 ☐ 土地取得者が新築時まで引き続きその土地を所有 ☐ 土地取得者から最初に土地を取得した者が新築 ☐ 住宅を新築してから1年以内に、その敷地を同一人が取得 ☐ 土地と建売住宅を、新築日から1年以内に同一人が取得
中古住宅 築1年超の 建売住宅・ マンション	☐ 住宅とその敷地を同時に、同一人が取得 ☐ 土地を取得してから1年以内に、住宅を同一人が取得 ☐ 住宅を取得してから1年以内に、その敷地を同一人が取得

※ 耐震基準に適合しない中古住宅を取得した場合で、取得者個人が、当該中古住宅の取得日から6ヶ月以内に、耐震改修を行い、耐震基準に適合する旨の証明を受け、当該中古住宅に居住する場合には、当該中古住宅用の土地に対する税の軽減措置が受けられます。(平成30年4月1日以降の土地の取得に限る。)

○ 軽減される額(次のア、イのいずれか多い方の額が税額から軽減されます)

ア 45,000円

イ 土地の1㎡当たりの価格×(住宅の床面積×2)×3%

↑ 固定資産課税台帳価格(※)÷取得面積

↑ 一戸につき200㎡が限度です

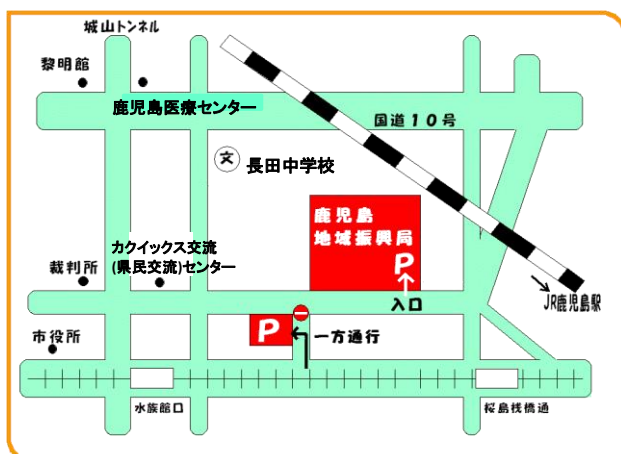
※ 取得時の固定資産課税台帳に登録された価格(令和9年3月31日までに取得した宅地・宅地比準土地については、2分の1軽減後の価格)のことです。

3 手続きに必要な書類等

※ 書類は基本的に写し(コピー)で構いません。 原本をお持ちいただいた場合は、写しをとらせていただくか、 確認後お返しします。		土地取得者が新築 または 築1年以内 の建売住宅	土地取得者 以外が新築	中古住宅 または 築1年超の建売住宅
①	不動産取得税納税通知書 (納付済みの方は領収書)	○	○	○
②	建物の登記全部事項証明書など (ア～ウのいずれか。ただし注1のとおり)	△	△	△
	ア 建物の登記全部事項証明書 (登記完了証+登記申請書のセットも可) イ 市町村長発行の住宅用家屋証明書及び登記完了証 ウ 建築基準法の規定による検査済証及び寸法入り平面図 など (注: 確認済証ではお手続きいただけません) ※ 二世帯・共同・併用住宅等は、追加で各階の寸法入り平面図 が必要です。	注1) 不動産取得税の納税通知書(建物)をお持ち の場合は不要です。		
③	耐震基準適合証明書(原本・不動産取得税用) または、住宅性能評価書(原本) ※ S56.12.31以前に新築された住宅の土地のみ	—	—	△
④	土地の登記全部事項証明書(新築日以降に発行されたもの)・ 地積測量図(取得後に分筆や合筆などをした場合) ※ 土地取得者が分筆や合筆をして、その土地に建物を新築した場合は必要です。	△	○	—
⑤	仮換地指定通知・整理前後の対照図(または底地証明書) ※ 区画整理事業区域内の土地と住宅の所在地番が一致していない土地を 取得した場合は必要です。	△	△	△
⑥	住民票など取得者が居住していることを証するもの(注2) (例: 記載された住所が不動産所在地である取得者の運転免許証など)	—	—	△
⑦ 銀行等の口座番号(取得者本人名義のものに限ります)		(納付済みの方のみ必要)		

4 窓口のご案内

- 納期限前でしたら、納付前の手続きが便利です。
- 手続きは取得者ご本人以外の方でも可能です。
- 次の場合にも減額になることがありますのでお問い合わせください。
 - ・ 公共事業に不動産を収用され、同一人がその代替不動産を2年以内に取得した場合
 - ・ 災害により滅失または損壊した不動産に代わる不動産を3年以内に取得した場合
 - ・ 取得した不動産が不動産取得税の納期限までに災害等により滅失または損壊した場合
 - ・ 取り壊すことを条件として家屋を取得し、取得後使用することなく、直ちに取り壊した場合



窓口

鹿児島県
 鹿児島地域振興局総務企画部
 課税課不動産取得税第一係、第二係
 〒892-8520 鹿児島市小川町3-56
 電話: 099-805-7224, 7225
 7227, 7228

(受付時間)

平日 午前8時30分から午後5時まで
 土・日・祝はお休みです。