

買取再販に係る不動産取得税の軽減について

(地方税法附則第11条の4第2項、第4項)

宅地建物取引業者が中古住宅を取得し、住宅性能の一定の向上を図るための改修工事を行った後、当該住宅を個人に対して譲渡し、当該個人がその住宅に居住した場合、宅地建物取引業者に課される不動産取得税が減額されます。

また、一定の要件を満たす当該住宅の敷地についても、別途軽減が受けられます(平成30年4月1日以降の敷地の取得に限る。)。

【要件】※家屋については①～⑧及び⑪、土地については①～⑪

- ① 取得者が宅地建物取引業法第2条第3号に規定する宅地建物取引業者であること
- ② 宅地建物取引業者が住宅を取得した時点で、新築された日から起算して10年を経過した住宅であること
- ③ 下記【工事内容】に掲げる工事に要した費用の総額が、当該住宅の個人への売買価格(税込)の20%以上であること
ただし、当該住宅の個人への売買価格(税込)の20%が300万円を超える場合には、工事に要した費用の総額(税込)が300万円以上であること
- ④ 当該住宅について、以下のいずれかに該当するリフォーム工事が行われたこと
 - ア 下記【工事内容】(ア)～(カ)に該当するリフォーム工事を行い、工事の合計額(税込)が100万円を超えること
 - イ 下記【工事内容】(エ)、(オ)、(カ)のいずれかに該当する工事を行い、工事の費用(税込)が50万円を超えること
 - ウ 下記【工事内容】(キ)に該当する工事を行い、給水管、排水管又は雨水の浸入を防止する部分の瑕疵を担保する既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入すること
また、工事の費用(税込)が50万円を超えること
- ⑤ リフォーム工事終了後の住宅の床面積が50m²以上、240m²以下であること
(マンション等の場合、専有部分の床面積のみで判定します。)
- ⑥ リフォーム工事終了後の住宅が、地震に対する安全性を有するものとして、以下のいずれかに該当する住宅であること
 - ア 昭和57年1月1日以後に新築されたものであること
 - イ 一定の耐震基準要件を満たしていることが、裏面【申告に必要な提出書類】⑤により証明されたもの
- ⑦ 宅地建物取引業者が個人に対し住宅を譲渡し、その個人が自己の居住の用に供すること
- ⑧ 宅地建物取引業者が住宅を取得した日から、③及び④の要件を満たすリフォーム工事を行った後、個人に譲渡し、当該個人の居住の用に供するまでの期間が2年以内であること
- ⑨ 宅地建物取引業者が住宅と同一の日に取得した当該住宅の敷地であること
- ⑩ リフォーム工事終了後の住宅について、裏面【申告に必要な提出書類】⑦を、当該住宅の敷地を取得した日から2年内に提出すること
- ⑪ 宅地建物取引業者の取得日が家屋については平成27年4月1日から令和9年3月31日の間であること
土地については平成30年4月1日から令和9年3月31日の間であること

【工事内容】

- (ア) 増築、改築、建築基準法上の大規模の修繕又は大規模の模様替
- (イ) マンションの場合で、床または階段・間仕切り壁・主要構造部である壁のいずれかのものの過半について行う修繕又は模様替
- (ウ) 居室・調理室・浴室・便所・洗面所・納戸・玄関・廊下のいずれかの床又は壁の全部について行う修繕又は模様替
- (エ) 一定の耐震基準に適合させるための修繕又は模様替
- (オ) バリアフリー改修工事
- (カ) 省エネ改修工事
- (キ) 給水管、排水管又は雨水の浸入を防止する部分に係る工事

※ 工事の詳しい内容については、国土交通省ホームページをご覧ください。

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house Tk2_000024.html



【申告に必要な提出書類】

表面【要件】に該当する場合は、以下の書類を管轄の都税事務所・支庁へご提出ください。

提出書類は写しで結構ですが、必要に応じて原本を確認させていただくことや、その他の書類(購入時の売買契約書及び最終代金領収書等)を提出していただくことがあります。

- ① 不動産取得税申告書[減額適用申告] 第41号様式
- ② 不動産売買契約書(リフォーム工事終了後の住宅譲渡時)
- ③ 以下のいずれか1つ
 - ア 増改築等工事証明書(特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減の特例及び改修工事がされた住宅の不動産取得税の軽減の特例用)
 - イ 増改築等工事証明書(住宅ローン減税・買取再販用)
- ※ 証明年月日が令和4年4月1日以後の場合
- ④ 既存住宅売買瑕疵担保責任保険の保険証券又は保険付保証明書
 - ※ 表面【工事内容】(キ)の工事によって表面【要件】④を満たす場合
- ⑤ 以下のいずれか1つ(対象の住宅が昭和56年12月31日以前新築の場合)
 - ア 耐震基準適合証明書
 - (地方税法施行令附則第9条第1項第1号ニに定める基準に適合することを証明されたもの)
 - イ 建設住宅性能評価書(耐震等級が1, 2又は3であるものに限る)
 - ウ 既存住宅売買瑕疵担保責任保険の保険証券又は保険付保証明書
- ※ 上記アに係る調査、イに係る評価又はウに係る契約の締結が、宅地建物取引業者が個人に当該住宅を譲渡した日前2年以内に終了していることが必要です。
- ⑥ 住民票等(譲渡を受けた個人が所有権移転登記をした際の住所が当該住宅の住所ではない場合)
- ⑦ 以下のいずれか1つ(土地に係る減額の場合)
 - ア 安心R住宅調査報告書
 - イ 既存住宅売買瑕疵担保責任保険の保険証券又は保険付保証明書
(保険の対象となる住宅が特定できる書面を含む)

【減額額】

<家屋>中古住宅が新築された日に応じて、当初の税額より次の額が減額されます。

新築年月日	減額額
昭和29年7月1日～昭和38年12月31日	30,000円
昭和39年1月1日～昭和47年12月31日	45,000円
昭和48年1月1日～昭和50年12月31日	69,000円
昭和51年1月1日～昭和56年6月30日	105,000円
昭和56年7月1日～昭和60年6月30日	126,000円
昭和60年7月1日～平成元年3月31日	135,000円
平成元年4月1日～平成9年3月31日	300,000円
平成9年4月1日 以降	360,000円

<土地>次の(ア)又は(イ)のいずれか高いほうの金額が税額から減額されます。

(ア) 45,000円(税額が45,000円未満の場合はその額)

(イ) [土地1m²当たりの価格※]×[住宅の床面積の2倍(一戸につき200m²が限度)]×[税率3%]

※ 宅地等を取得した場合は、価格を1/2にした後の額から1m²当たりの価格を計算します。

[お問い合わせ先] 取得した物件の所在地を管轄する都税事務所・支庁 不動産取得税担当

東京都主税局ホームページ <https://www.tax.metro.tokyo.lg.jp/>

