

土地や家屋を取得、保有した場合の税金 について（不動産取得税とその他の税金）

不動産取得税は、不動産（土地及び家屋）の取得に対し、その不動産の所在する都道府県が、不動産の取得者に課税する税金です。不動産の取得、保有に係る主な税金には、他に「登録免許税」、「贈与税」、「固定資産税」などがあります。

1 不動産を取得、保有したときにかかる主な税金の種類

不動産取得税（県税）	不動産を取得されたときにかかる都道府県に納める税金です。
登録免許税（国税）	不動産を登記されたときにかかる法務局に納める税金です。
贈与税（国税）	個人から財産（不動産を含む。）を贈与されたときにかかる税務署に納める税金です。
固定資産税（市町村税）	毎年1月1日現在の土地、家屋及び償却資産の所有者にかかる市町村に納める税金です。

2 不動産を取得、保有したときにかかる主な税金の納付方法

不動産取得税（県税）	不動産の取得後、県税事務所から納税通知書を送付しますので納期限までに納付してください。（本県では土地や中古住宅を取得された場合は、概ね登記の半年後に課税になり、家屋を新築等された場合は、新築等の翌年の7月に課税になります。）
登録免許税（国税）	不動産等の登記の申請をする際に、法務局に納付。
贈与税（国税）	原則として、財産をもらった人が、もらった年の翌年の2月1日から3月15日までに税務署に申告し、納付。
固定資産税（市町村税）	原則として、市町村から送付される、納期を年4回に分けた納税通知書により、各納期限までに納付。

3 不動産を取得、保有したときにかかる主な税金の計算方法

不動産取得税（県税）	市町村の固定資産課税台帳に登録されている価格 ^{※1} ×税率 ^{※2} ※1 令和6年3月31日までに宅地並み評価の土地を取得した場合の価格は、2分の1。 ※2 税率は4%。ただし、令和6年3月31日までの住宅又は土地の取得は、3%。
登録免許税（国税）	市町村の固定資産課税台帳に登録されている価格 ^{※1} ×税率 ^{※2} ※1 不動産の登記で市町村の固定資産課税台帳に価格が登録されている場合。 ※2 税率は登記内容により異なります。
贈与税（国税）	1年間にもらった財産の合計価額 ^{※1} －110万円の基礎控除×税率 ^{※2} ※1 土地の価額は、路線価方式又は倍率方式による評価額、家屋の価額は市町村の固定資産課税台帳に登録されている価格。 ※2 税率は基礎控除後の課税価格により異なります。
固定資産税（市町村税）	市町村の固定資産課税台帳に登録されている価格×税率 ^{※1} ※1 標準税率は1.4%

4 不動産取得税と他の税金で注意が必要なこと

- (1) 住宅ローン等を利用して住宅を取得した場合で、一定の要件に該当しているときは、所得税の特別控除（住宅借入金等特別控除）が受けられます。

要件に該当する場合は、所轄税務署長に確定申告する必要があります。

（詳しくは所轄税務署にお問合せください。）

- (2) 家屋を新築や増築した場合にかかる不動産取得税の評価額と、新築や増築をして初めてかかる固定資産税の評価額は異なります。

不動産取得税（県税）の評価額	取得時（新築や増築時）の評価額
固定資産税（市町村税）の評価額	取得した翌年1月1日時点の評価額（経年補正や積雪補正したもの） (例) 富山市の木造住宅 経年補正率 0.80×積雪補正率 0.85=0.68 → 固定資産税の評価額は、不動産取得税の評価額の 0.68 倍と計算されます。 <small>※経年補正率は家屋の構造、用途により異なり、積雪補正は市町村により異なります。</small>

- (3) 新築住宅を取得した場合の軽減の要件は、不動産取得税と固定資産税で異なります。

不動産取得税（県税）	延床面積が 50 m ² （1 戸建て以外の貸家住宅は 40 m ² ）以上 240 m ² 以下の住宅の場合、住宅の価格から最大 1,200 万円（※認定長期優良住宅の場合は 1,300 万円）の控除があります。
固定資産税（市町村税）	延床面積が 50 m ² （1 戸建て以外の貸家住宅は 40 m ² ）以上 280 m ² 以下の住宅の場合、新たに固定資産税が課税される年度から 3 年度分（その住宅が※認定長期優良住宅の場合は構造によって 5 年度分又は 7 年度分）に限り、120 m ² までに相当する固定資産税額の 2 分の 1 が減額されます。

(注) 延床面積が 240 m²超 280 m²以下の住宅を新築すると、固定資産税の軽減は受けられますが、不動産取得税の軽減は受けられません。

※認定長期優良住宅→「長期優良住宅等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に該当する家屋。

- (4) 贈与により不動産を取得した場合は、贈与税の他に、不動産取得税の課税対象になります。また、贈与税の軽減制度は不動産取得税には適用されません。

<贈与税の軽減制度の例>

相続時精算課税	贈与時に贈与財産に対する贈与税を納め、その贈与者が亡くなった時にその贈与財産の贈与時の価額と相続財産の価額とを合計した金額を基に計算した相続税額から、既に納めたその贈与税相当額を控除することにより贈与税・相続税を通じた納税を行うものです。贈与財産の額から 2,500 万円の特別控除額があるため、その金額内であれば贈与時には贈与税がかかりません。
夫婦の間で居住用の不動産を贈与したときの配偶者控除	婚姻期間が 20 年以上の夫婦の間で、居住用不動産又は居住用不動産を取得するための金銭の贈与が行われた場合には、基礎控除 110 万円のほかに最高 2,000 万円まで控除（配偶者控除）できるという特例です。

5 お申出及びお問合せ先

お申出先、お問合せ先	富山県総合県税事務所 課税第二課 <small>※ 登録免許税は法務局、贈与税、所得税は税務署、固定資産税は市町村にお問合せ願います。</small>
電話番号	076-444-4505 076-444-4629
郵便番号	930-8548
住所	富山市舟橋北町1-11（富山総合庁舎1階）
窓口取扱時間	月曜日から金曜日の8:30～17:15（国民の祝日・休日及び年末年始を除く）

（令和3年3月現在）