

買取再販で扱われる住宅の取得に係る不動産取得税の特例措置について ①

平成27年度税制改正により、宅地建物取引業者が既存住宅を取得し、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、住宅を個人の自己居住用住宅として譲渡する場合、宅地建物取引業者による当該住宅の取得に課される不動産取得税について、当該税額から当該住宅が新築されていた時において課税標準額から控除することとされていた額(下記)に税率を乗じて得た額を減額する特例措置が創設されました。

築年月日	控除額(万円)
平成9年4月1日～	1,200
平成元年4月1日～平成9年3月31日	1,000
昭和60年7月1日～平成元年3月31日	450
昭和56年7月1日～昭和60年6月30日	420
昭和51年1月1日～昭和56年6月30日	350
昭和48年1月1日～昭和50年12月31日	230
昭和39年1月1日～昭和47年12月31日	150
昭和29年1月1日～昭和38年12月31日	100

さらに、平成30年度税制改正により、一定の場合(対象住宅が「安心R住宅」である場合又は既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入する場合)において、宅地建物取引業者による当該住宅の敷地の用に供する土地の取得に課される不動産取得税について、次の①又は②のいずれか高い金額を税額から減額する特例措置が講じられました。(適用期限:令和7年3月31日)

①45,000円 ②土地1㎡あたり評価額×1/2×住宅の床面積の2倍(上限200㎡)×3%

宅地建物取引業者が本特例措置の適用を受けるための要件及び手続の流れは以下の通りです。

【要件】

本特例措置の適用を受けるためには、以下の要件をいずれも満たすことが必要となります。

<住宅部分>

- 宅地建物取引業法第2条第3項に規定する宅地建物取引業者であること
- 宅地建物取引業者が個人に譲渡する住宅の床面積が50㎡以上240㎡以下の住宅であること

(要件は次頁に続きます。)

買取再販で扱われる住宅の取得に係る不動産取得税の特例措置について ②

(要件が前頁より続きます。)

- 耐震性に関して、以下のいずれかに該当する家屋であること
 - － 昭和57年1月1日以後に新築された住宅であること
 - － 一定の耐震基準を満たしていることが次のいずれかの書類により証明されたもの
 - ①建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関又は住宅瑕疵担保責任保険法人が証する書類(耐震基準適合証明書)
 - ②住宅性能評価書の写し(耐震等級が1、2又は3であるものに限る。)
 - ③既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入していることを証する書類(保険証券の写し又は保険付保証明書)
- 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
- 宅地建物取引業者が住宅を取得してから、リフォーム工事を行って再販売するまでの期間が2年以内であること
- 宅地建物取引業者が取得した時点で、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
- 建物価格(税込)に占めるリフォーム工事の総額(3頁(1)～(7)に該当する工事に要した費用の総額)の割合が20%(リフォーム工事の総額が300万円(税込)を超える場合には300万円(税込))以上であること
- 当該家屋について、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
 - － 3頁(1)～(6)に該当するリフォーム工事を行い、各工事の合計費用が100万円(税込)を超えること
 - － 50万円(税込)を超える、3頁(4)、(5)、(6)のいずれかに該当する工事を行うこと
 - － 50万円(税込)を超える、3頁(7)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

<土地部分に係る減額も受ける場合>

- 宅地建物取引業者が個人に譲渡する住宅が次のいずれかの要件に該当するものであること
 - － 次の要件のいずれにも該当すること
 - i. 当該住宅を譲渡する宅地建物取引業者が、当該住宅に関して、「安心R住宅」標章(特定既存住宅情報提供事業者団体登録規程(平成29年国土交通省告示第1013号)第10条第1項に規定する標章を使用するものであること
 - ii. 当該住宅が特定既存住宅情報提供事業者団体登録規程第2条各号に掲げる基準に適合するものであること
 - － 当該住宅の構造耐力上主要な部分及び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

【工事の内容】

- (1)増築、改築、建築基準法上の大規模な修繕又は模様替
- (2)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
- (3)居室・調理室・浴室・便所・その他の室(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の修繕・模様替
- (4)一定の耐震基準に適合させるための修繕又は模様替
- (5)バリアフリー改修工事(以下①～⑧のいずれかの工事)
 - ①車いすで移動するための通路又は出入口の拡幅
 - ②階段の勾配の緩和
 - ③浴室の改良(以下のいずれかに該当するもののみ)
 - ・入浴又はその介助を容易に行うために浴室の床面積を増加させる工事
 - ・浴槽をまたぎ高さの低いものに取り替える工事
 - ・固定式の移乗台、踏み台その他の高齢者等の浴槽の出入りを容易にする設備を設置する工事
 - ・高齢者等の身体の洗浄を容易にする水栓器具を設置し又は同器具に取り替える工事
 - ④便所の改良(以下のいずれかに該当するもののみ)
 - ・排泄又はその介助を容易に行うために便所の床面積を増加させる工事
 - ・便器を座便式のものに取り替える工事
 - ・座便式の便器の座高を高くする工事
 - ⑤手すりの取付け
 - ⑥段差の解消
 - ⑦出入口の戸の改良(以下のいずれかに該当するもののみ)
 - ・開戸を引戸、折戸等に取り替える工事
 - ・開戸のドアノブをレバーハンドル等に取り替える工事
 - ・戸に戸車その他の戸の開閉を容易にする器具を設置する工事
 - ⑧滑りにくい床材料への取り替え
- (6)省エネ改修工事
(改修部位の省エネ性能がいずれも平成28年基準以上となる工事で、以下の①又は①の工事と併せて行う②から④の工事。地域区分毎に要件が異なる。)
 - ①以下のいずれかに該当する工事
 - － 全ての居室の全ての窓の断熱性を高める工事又は日射遮蔽性を高める工事
 - － 改修後の住宅全体の省エネ性能が確保される場合((i)断熱等性能等級4以上又は(ii)一次エネルギー消費量等級4以上及び断熱等性能等級3)に限り、居室の窓の断熱性を高める工事又は日射遮蔽性を高める工事
 - ②天井及び屋根の断熱改修
 - ③壁の断熱改修
 - ④床の断熱改修
- (7)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

【手続の流れ】

1. 既存住宅取得時

宅地建物取引業者が、不動産取得税申告書及び不動産取得税に係る徴収猶予申請書又は還付申請書を都道府県に提出する。

2. 工事実施時

宅地建物取引業者が、増改築等工事証明書の発行を建築士等(注)に申請する。

(注) 建築士等: 建築士事務所に属する建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関、住宅瑕疵担保責任保険法人

3. 工事完了後

- ・宅地建物取引業者が、建築士等から増改築等工事証明書を入手する。
- ・50万円を超える3頁(7)に該当する工事が行われた場合は、宅地建物取引業者が、既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入し、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を手に入る。

4. 宅地建物取引業者から買主への既存住宅の譲渡後

宅地建物取引業者が、買主の住民票の写しを手に入る。

5. 都道府県への申請

宅地建物取引業者が、課している要件(1, 2頁に記載の要件)を満たした工事等を実施していることを確認できる書類(※)を提出することで、本特例措置の適用を受けることができる。

※本特例措置を受けるために必要となる書類は次頁参照

【※本特例措置を受けるために必要となる書類】

本特例措置の適用を受けるために、要件を満たした工事を実施していること等を確認できる書類として、以下の例が考えられますが、詳細については、通知「買取再販で扱われる住宅の取得に係る不動産取得税の特例措置の適用にあたっての要件の確認について」をご確認ください。

<住宅部分>

- (1)当該住宅の登記事項証明書
- (2)宅地建物取引業者が個人に譲渡する際の当該住宅の売買契約書又は売渡証書等
- (3)当該住宅の住所が記載された買主の住民票の写し
- (4)一定の耐震基準を満たしていることを証明する書類(耐震基準適合証明書、住宅性能評価書の写し(耐震等級が1、2又は3であるものに限る)、保険証券の写し又は保険付保証明書)
※昭和57年1月1日以降に新築された家屋は除く。
- (5)増改築等工事証明書(以下のいずれかに該当するもの)
 - － 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
 - － 「Ⅰ. 所得税額の特別控除」の「4. 償還期間が10年以上の住宅借入金等を利用して特定の増改築等がされた住宅用家屋を取得した場合(買取再販住宅の取得に係る住宅借入金等特別控除税額)」(P.16～)に記載のあるもの
- (6)既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されていることを証する書類(保険証券の写し又は保険付保証明書)
※3頁(7)に該当する工事を行った場合のみ

<土地部分に係る減額も受ける場合>

- (7)「安心R住宅調査報告書」(特定既存住宅情報提供事業者団体登録規程第10条第1項に規定する標章を使用した同条第2項第1号に規定する書面)の写し又は既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されていることを証する書類(保険証券の写し又は保険付保証明書)
- (8)当該土地の登記事項証明書
※土地部分に係る減額を受ける場合は、宅地建物取引業者が当該土地を取得した日から2年以内に(7)(8)の書類を提出する必要があります。