

不動産取得税について

●不動産取得税とは

家屋の建築や売買、土地の売買や交換など、不動産（土地・家屋）を取得したときにかかる県税です。

この場合の取得は、対価や登記の有無は問いません。

●申告について

不動産を取得したときは、「不動産取得税納税義務発生申告書」をその不動産を管轄する総合支庁（裏面参照）に提出してください。

ただし、不動産登記法による登記をした場合、申告は不要です。

●納める税額は

取得したときの土地や家屋の価格(※)に下表の税率をかけた額です。

区 分	土 地	家 屋	
		住 宅	住 宅 以 外
税 率	3 %		4 %

※「価格」とは、実際の購入価格や建築工事費ではなく、市町村の固定資産課税台帳に登録されている価格（新築の場合は経年減点等の補正前の価格）をいいます。

ただし、固定資産税が非課税とされている場合や新築家屋など、取得時点で固定資産課税台帳に価格が登録されていない場合は、県又は市町村が国で定めた基準（固定資産評価基準）によって価格を決定します。

※令和9年3月31日までに取得した宅地と認められる土地については、地方税法の特例措置により、「価格」を1/2に軽減して計算されます。

●免税点・非課税について

【免税点】

取得した土地や家屋の価格が、次の額に満たない場合には課税されません。

- ・土地・・・・・・・・・・・・・・・・・・16万円（10万円）
- ・家屋 新築、増築、改築の場合・・・66万円（23万円）
- 売買、交換、贈与等の場合・・・34万円（12万円）

※ 令和8年3月31日までの取得については、（ ）内の価格となります。

【非課税】

以下のような場合は、用途により非課税となる場合があります。詳しくは最寄りの総合支庁の担当窓口へお尋ねください。

- ・一定の保安林や墓地を取得した場合
- ・相続や法人の合併、又は一定の要件を満たす分割によって不動産を取得した場合
- ・宗教法人、社会福祉法人などが、その法人本来の用に供するための不動産を取得した場合

など

●住まいに関する軽減措置

住宅を取得した場合、下表の軽減が受けられます。

軽減を受けるためには申告・申請等が必要ですが、軽減要件に該当すると確認できた場合は、申告・申請の有無にかかわらず、軽減を適用する場合があります。

区分	要件	軽減額	提出書類
住宅	1 住宅の新增改築、建売住宅の購入 (1) 床面積(★)が40㎡～240㎡であること ※ 同一敷地内にある既存の物置・車庫等を含めて判定します。 ※ 所有者の名義が異なる場合でも同一敷地内の建物の合算で判定します。	360,000円 ◆ 認定長期優良住宅を新築した場合 (加算) 30,000円	①申告書様式 ②(◆の場合) 長期優良住宅の認定通知書
	2 中古住宅の取得 次の要件全てに当てはまる住宅を取得した場合 (1) 取得した人が居住するもの (2) 床面積(★)が40㎡～240㎡であること	(★)床面積は、現況の床面積で判定しますので、登記床面積と異なる場合があります。 ※ R8.3.31までの借家以外の取得については、床面積の要件が50㎡～240㎡となります。	
	2-1 耐震基準に適合した住宅の場合 (3) 次のいずれかに該当するもの A 昭和57年1月1日以後に新築されたもの B 耐震基準に適合していることが証明されているもの	(最大) 360,000円 中古住宅が新築された年によって、軽減額が異なります。	①申告書様式 ②住宅の登記事項証明書等 ③納税通知書 ④ 2-1 (3)Bの場合、 2-2 の場合 (いずれかひとつ) ・耐震基準適合証明書 ・既存住宅性能評価書 ・既存住宅売買瑕疵保険加入を証する書類 ※ 取得した住宅に住民票を異動していない場合は、取得者が居住していることを証する書類
	2-2 耐震基準に適合しない住宅を取得し、耐震改修した場合 (4) 個人が上記(3)に適合しない住宅を取得し、 (5) 取得から6ヶ月以内に (イ) 取得者が耐震改修を行い (ロ) 耐震基準に適合することについて証明を受け、 (ハ) 工事完了後に取得者が居住した場合	(最大) 126,000円	
土地	3 1の新築住宅用敷地 ・新築後1年以内の 1 の未使用住宅と併せて敷地を取得したとき ・敷地を取得してから3年以内に 1 の住宅が新築されたとき(土地の取得者が、住宅新築時までその土地を引き続き所有しているか、土地の取得者からその土地を取得した者が住宅を新築した場合に限られます。) ・ 1 の住宅を新築してから1年以内にその敷地を取得したとき	次の●のいずれか多い額 ● 45,000円 ● 土地1㎡当たりの価格(1/2控除後) × 住宅の床面積の2倍(最高200㎡) × 3%	①申請書様式 ②住宅の登記事項証明書等 ③納税通知書
	4 2の中古住宅用敷地 ・ 2 の住宅用敷地を取得したとき ※ 住宅と土地の取得は同時である必要はありませんが、1年以内の取得(どちらが先に取得したかは問わず)である必要があります。		2 の提出書類と同じ

その他必要な提出書類について

- ・土地を取得後に、**分筆**又は**合筆**を行っている場合等、**土地の登記事項証明書**が必要な場合があります。
- ・登記事項証明書は、オンライン登記情報提供制度により提供された登記情報(発行年月日及び照会番号があるもの)に限ります。)の提出も可能です。
- ・**店舗等との併用住宅**や**二世帯住宅**、**共同住宅**を取得した場合は、**建物図面**・**平面図**が必要です。
- ・不動産取得税の納付後でも、上記軽減の要件に合致した場合、**軽減(還付)**を受けられます。その場合は、申請時に本人名義の**口座情報**がわかるものを提出してください。
- ・その他の書類をお願いする場合があります。

●その他の特例措置

1. 公共事業に協力したとき

公共事業に協力して、国・県・市町村などに不動産を譲渡等した方が、代わりの不動産を取得した場合、税金が軽減されます（契約書の写し等の提出が必要です）。

- (1) 公共事業のため、不動産を譲渡等した日から2年以内に、代わりの不動産を取得した場合
- (2) 公共事業のため、譲渡等した不動産に代わる不動産を、譲渡等した日の前1年以内に、あらかじめ取得していた場合

2. 火災・地震・大雨等の災害を受けたとき

不動産に災害を受けた方が、代わりの不動産を取得した場合等には、申請することにより税金が軽減されます。

〔必要書類：申請様式、市町村などが発行するり災証明書等〕

- (1) 災害を受けた日から2年以内に、滅失・損壊した不動産の代わりの不動産を取得した場合（納期限までに申請が必要です）
- (2) 取得した不動産がその取得後1年以内に災害により滅失・損壊した場合（納期限又は滅失・損壊した日の翌日から1月を経過する日までに申請が必要です）

●徴収猶予について

住宅の敷地となる土地を取得した場合で、3年以内にその土地に左欄 **1** の住宅を新築することが確かなときは、**納期限までに**申告することにより、**3** の軽減相当額の不動産取得税の徴収が猶予されます。（新築後、改めて減額の手続が必要となります。）

●納税について

不動産取得税の納税は、次の方法により納付することができます。詳しくは、納税通知書の裏面をご確認ください。

- ① 金融機関、各総合支庁の窓口での納付
- ② コンビニエンスストア等での納付（納付書にコンビニ用バーコードの印字がある場合のみ）
- ③ キャッシュレス納付（メンテナンス時間を除き、24時間365日納付できます）
 - ◆スマートフォン決済アプリからの納付
各社のスマートフォン決済アプリで、直接eL-QRを読み取ってください。
 - ◆クレジットカードやインターネットバンキング等による納付は、地方税お支払サイトをご確認ください。

地方税お支払サイト

検索



●他の関係税目について

不動産の取得に関連して下記のような税があります。

詳細は、〔 〕内の各担当機関にお問い合わせください。

- ・固定資産税〔各市町村〕 毎年1月1日（賦課期日）の固定資産（土地・家屋・償却資産）の所有者に課税される市町村税
- ・都市計画税〔各市町村〕 市街化区域内の土地・家屋の所有者に課税される市町村税
- ・贈与税〔各税務署〕 生存する個人から財産を贈与された場合にかかる国税
- ・登録免許税〔各法務局〕 不動産の所有権を登記する場合などに納付する国税

●お問い合わせは

不動産取得税に関する疑問点や不明な点がありましたら、下記までお問い合わせいただくか、県のホームページをご参照ください。

(1) 土地・中古家屋を取得した場合

取得物件の所在地		管轄する総合支庁
村山	山形市、上山市、天童市、山辺町、中山町	村山総合支庁課税課 課税第二担当 TEL 023-621-8123
	寒河江市、河北町、西川町、朝日町、大江町	村山総合支庁西村山税務室 課税担当 TEL 0237-86-8135
	村山市、東根市、尾花沢市、大石田町	村山総合支庁北村山税務室 課税担当 TEL 0237-47-8621
最上	新庄市、金山町、最上町、舟形町、真室川町、大蔵村、鮭川村、戸沢村	最上総合支庁税務課 課税担当 TEL 0233-29-1230
置賜	米沢市、南陽市、高畠町、川西町	置賜総合支庁税務課 課税第一担当 TEL 0238-26-6014
	長井市、小国町、白鷹町、飯豊町	置賜総合支庁西置賜税務室 課税担当 TEL 0238-88-8210
庄内	鶴岡市、酒田市、三川町、庄内町、遊佐町	庄内総合支庁税務課 課税第一担当 TEL 0235-66-5429

(2) 家屋を建築（新增改築）した場合

取得物件の所在地		管轄する総合支庁
村山	山形市、上山市、天童市、山辺町、中山町 寒河江市、河北町、西川町、朝日町、大江町 村山市、東根市、尾花沢市、大石田町	村山総合支庁課税課 課税第一担当 TEL 023-621-8121 8122 8128
	新庄市、金山町、最上町、舟形町、真室川町、大蔵村、鮭川村、戸沢村	最上総合支庁税務課 課税担当 TEL 0233-29-1230
	米沢市、南陽市、高畠町、川西町 長井市、小国町、白鷹町、飯豊町	置賜総合支庁税務課 課税第一担当 TEL 0238-26-6014
庄内	鶴岡市、酒田市、三川町、庄内町、遊佐町	庄内総合支庁税務課 課税第一担当 TEL 0235-66-5427

お気軽にお問い合わせください。

山形県 不動産取得税

検索

