

買取再販住宅に係る不動産取得税の減額について（改正）

平成27年4月1日から平成29年3月31日までの間に、宅地建物取引業者が取得した中古住宅（買取再販住宅）に係る不動産取得税の減額につきましては、取り扱いの改正により平成28年5月1日から住宅の改修工事に係る証明書が「増改築等工事証明書」に変更されたのでお知らせします。詳細は下記2の2の①をご覧ください。

1 減額の要件（次の全ての要件を満たすことが必要です。）

		要 件
1		中古住宅の取得者が、宅地建物取引業法第2条3項に規定する宅地建物取引業者であること
2		中古住宅の取得が平成27年4月1日から平成29年3月31日までの間であり、住宅が取得の時点で新築の日から10年を経過し、人の居住の用に供されたものであること
3		宅地建物取引業者が中古住宅を取得してから、下記7と8の要件を満たす改修工事を行い、当該住宅が個人に譲渡されて居住の用に供されるまでの期間が、宅地建物取引業者の取得日から2年以内であること
4		宅地建物取引業者が個人に譲渡する住宅が、床面積50㎡以上240㎡以下であること
5		宅地建物取引業者が個人に譲渡する住宅が、当該個人の自己の居住の用に供されること
6		宅地建物取引業者が個人に譲渡する住宅が、地震に対する安全性を有するものとし、次のいずれかに該当するものであること ① 昭和57年1月1日以降に新築された住宅であること ② 昭和57年1月1日より前に新築された住宅の場合 宅地建物取引業者から個人が取得した日前2年以内に、住宅の調査又は評価が終了し、次のいずれかの書類により、一定の耐震基準を満たしていることが証明されていること A 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 ） B 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）が1～3等級であることを証する書類（ 住宅性能評価書の写し ） C 既存住宅売買瑕疵担保責任保険が締結されていることを証する書類（ 既存住宅売買瑕疵担保責任保険の保険付保証明書又は保険証券の写し ）
7		住宅について、裏面の「4 改修工事」に掲げる工事を行い、次のいずれかに該当すること ① イ～への工事を行い、工事に要した費用の額の合計が100万円を超えること ② ニ～トの工事のうち、いずれか一の工事に要した費用の額が50万円を超えること
8		対象工事費用の総額が、当該住宅の個人への譲渡価格の20%以上、又は300万円以上であること

2 減額に必要な書類（不動産取得税減額申請書に、次の書類を添付して提出してください。）

	区 分	必 要 書 類
1	中古住宅の取得に係る書類	① 住宅を取得した日を証する書類（所有権移転の登記をした場合は不要）（ 売買契約書の写し及び売買代金の領収書の写しなど ） ② 住宅の新築日を証する書類（ 住宅の登記事項証明書（全部事項証明書など） ） ③ 住宅の新築年月日が昭和57年1月1日より前の場合は、一定の耐震基準を満たしていることを証する書類（ 耐震基準適合証明書、住宅性能評価書の写し、既存住宅売買瑕疵担保責任保険の保険付保証明書又は保険証券の写し ）
2	改修工事に係る書類	① 住宅を取得した日から2年以内に一定の改修工事を行ったこと及び工事に要した費用の額を証する書類（ 増改築等工事証明書（建築士等が証明するもの） ）。ただし、証明の日が平成28年4月30日以前の場合は、 改修工事証明書 でも可。） ② 改修工事を行った後の住宅の床面積を証する書類（ 住宅の登記事項証明書（全部事項証明書） ） ③ 改修工事を行った後の住宅が併用住宅（店舗兼住宅など）の場合は、 各階平面図の写し
3	改修工事後の住宅の譲渡に係る書類	① 個人に住宅を譲渡した日及び譲渡の対価の額を証する書類（ 売買契約書の写し及び売買代金の領収書の控えの写しなど ） ② 譲渡を受けた者が譲渡を受けた住宅に居住していること及び居住の用に供した日を証する書類（ 住民票の写しなど ）

注 必要に応じ、その他の書類の提出を求める場合があります。

3 改修工事

工 事 内 容 (地方税法施行令附則第9条の3第1項第1号に定めるもの)	
イ	増築、改築、建築基準法第2条第14号に規定する大規模修繕又は同条15号に規定する大規模模様替
ロ	共同住宅等の独立的に区画された一の部分について行う次のいずれかの修繕又は模様替（イに該当する工事を除く。） ① 主要構造部の床及び最下階の床の過半又は階段の過半の修繕又は模様替 ② 室内に面する主要構造部である間仕切壁及び構造上重要でない間仕切壁の過半の修繕又は模様替（当該間仕切壁の位置の変更を伴うものに限る。） ③ 室内に面する主要構造部である壁の過半の修繕又は模様替（過半の壁の遮音又は熱損失防止の性能を向上させるものに限る。）
ハ	居室、調理室、浴室、便所、洗面所、納戸、玄関、廊下の一室の床又は壁の全部の修繕又は模様替（イ及びロに該当する工事を除く。）
ニ	建築基準法施行令第3章（構造強度）又は第5章の4（建築設備等）の規定又は地震に対する安全性に係る基準に適合させるための修繕又は模様替（イ～ハに該当する工事を除く。）
ホ	バリアフリー化のための次のいずれかの修繕又は模様替（イ～ニに該当する工事を除く。） ① 介助用の車いすで容易に移動するために通路又は出入口の幅を拡張する工事 ② 階段の設置（既存の階段の撤去を伴うものに限る。）又は改良によりその勾配を緩和する工事 ③ 浴室を改良する工事で、次のいずれかに該当するもの ・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 便所を改良する工事で、次のいずれかに該当するもの ・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 便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路に手すりを取り付ける工事 ⑥ 便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路の床の段差を解消する工事（屋外に面する出入口及び上がりかまち並びに浴室の出入口は、段差を小さくする工事を含む。） ⑦ 出入口の戸の改良で、次のいずれかに該当するもの ・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 便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路の床の材料を滑りにくいものに取り替える工事
ヘ	省エネ化のための次のいずれかの修繕又は模様替（次の①又は①の工事で併せて行う②～④までの工事で地域区分に応じて定められた基準に適合するもの。イ～ホに該当する工事を除く。） ① 窓の断熱性を高める工事 ② 天井又は屋根の断熱性を高める工事 ③ 壁の断熱性を高める工事 ④ 床の断熱性を高める工事
ト	給水管、排水管又は雨水の浸入を防止する部分（住宅の品質確保の促進等に関する法律施行令第5条第2項に規定する雨水の浸入を防止する部分をいう。）に係る修繕又は模様替（一定の既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されているもの限り、イ～ヘに該当する工事を除く）

4 軽減税額（住宅の新築時に施行されていた住宅控除額に税率3%を乗じて得た額を限度として減額します。）

新 築 年 月 日	軽減税額	新 築 年 月 日	軽減税額
昭和29年1月1日～昭和38年12月31日	30,000円	昭和56年7月1日～昭和60年6月30日	126,000円
昭和39年1月1日～昭和47年12月31日	45,000円	昭和60年7月1日～平成元年3月31日	135,000円
昭和48年1月1日～昭和50年12月31日	69,000円	平成元年4月1日～平成9年3月31日	300,000円
昭和51年1月1日～昭和56年6月30日	105,000円	平成9年4月1日～	360,000円

5 納税の猶予（不動産取得税減額予定申告書により申告してください。）

不動産取得税について、納期限までに当該減額の適用がある旨の申告があり、申告が真実であると認められるときは、取得日から2年以内に限り、減額すべき税額に相当する額の納税を猶予します。

札幌道税事務所 税務管理部 課税第二課 不動産取得税第一グループ
 〒060-0003 札幌市中央区北3条西7丁目 道庁別館2階
 電話011-281-7848 FAX011-232-8697

減額申請様式等のダウンロードはこちらから

1. 住宅の改修工事に係る証明書

様式「増改築等工事証明書」

(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発行するもの。)

2. 不動産取得税の減額申請様式等

(1) 様式「不動産取得税減額申請書兼還付申請書(買取再販住宅・減額用)」

(2) 様式「不動産取得税減額予定申告書(買取再販住宅・納税猶予用)」