

不動産取得税のあらまし

✿ 京 都 府

〈令和6年6月〉

不動産取得税とは

不動産（土地や家屋）を取得した方が、取得したときに1回限り、その不動産の所在する都道府県に納める税金です。

◇ 不動産の取得とは

不動産の所有権を取得することをいいます。

売買・交換・贈与・寄附・譲渡担保・建築（新築・増築・改築）などの取得原因の別、有償か無償か、所有権に関する登記をしたかどうかは問いません。

◇ 非課税になるのは

次のような場合は課税されません。

- 宗教法人・学校法人などが、その本来の用に供する不動産を取得した場合
- 公共の用に供する道路・墓地などを取得した場合
- 相続（包括遺贈及び相続人に対する遺贈を含む。）により不動産を取得した場合

申告してください

不動産を取得したときは、「**不動産取得に関する申告書**」を、その不動産の所在地を担当する府税事務所・広域振興局税務課・府税出張所（8ページ参照）に提出してください。

- ※ 税の軽減措置（特例控除や減額など）を受けるときや、非課税に該当するときは、申告書に関係書類を添えて提出してください。
- ※ 複数人で共同取得した場合は、代表者（登記簿の筆頭者など）の方が、共同取得分も合わせて申告してください。
- ※ 関係書類について、このパンフレットには一般的なものを記載しております。取得の内容によっては、省略できる場合や他の書類が必要となる場合があります。
- ※ 申告書などの用紙は、府税事務所・広域振興局税務課・府税出張所に備え付けてあります。申告書などは、京都府のホームページ (<https://www.pref.kyoto.jp/zeimu/11600008.html>) からダウンロードできます。

府税ダウンロードサービス

🔍 検索

納税の時期と場所や方法は

府税事務所・広域振興局税務課・府税出張所から送付する納税通知書によって、税額・納期などをお知らせしますので、**納税通知書に記載されている納期限までに**、以下の場所や方法で納付してください。

- 府税事務所・広域振興局税務課・府税出張所の窓口
 - コンビニエンスストア（税額30万円以下に限る。）
 - 京都府の公金を取り扱う金融機関及び eL-QR に対応している全国の金融機関
 - スマートフォン・タブレット端末を利用したクレジットカード・ネットバンキング・スマートフォン決済アプリ
- ※スマートフォン決済アプリによる納付は、PayPay、楽天ペイ、au PAY等に対応しています。

$$\text{不動産の価格(評価額)} \times \text{税率} = \text{税額}$$

◇ 不動産の価格 (評価額)

実際の購入価格や請負価格ではなく、次の価格をいいます。

- 原則として、取得した時点において市町村の固定資産課税台帳に登録されている価格
- 新築・増築家屋のように固定資産課税台帳に登録されていない場合や、地目の変換などがなされたことにより登録されている価格を用いることができない場合には、固定資産評価基準（総務大臣が告示で定めた評価の基準や方法）によって知事が評価・決定した価格
- ※ 宅地評価土地（宅地及び宅地比準土地）の価格については、「宅地評価土地の価格×1/2」の負担調整措置がとられます（令和9年3月31日までの取得に限る。）。

◇ 税 率 ※平成20年4月1日～令和9年3月31日までに土地や家屋を取得した場合

不動産の種類	土 地	家 屋	
		住 宅	住宅以外
税 率	3%	3%	4%

○ 免税点

取得した不動産の価格（※）が次の場合には課税されません。

※ 取得した土地に隣接する土地や取得した家屋と一構となるべき家屋を1年以内に取得した場合には、それぞれ一つの土地の取得又は一戸の家屋の取得とみなして、合計額で判断します。

土地		10万円未満
家屋	新築・増築・改築の場合	1戸につき23万円未満
	売買・交換・贈与などの場合	1戸につき12万円未満

(例) 価格が9万9千円の土地を取得した場合は課税されませんが、価格が10万円の土地を取得した場合は10万円に税率を乗じた額が課税されます。

不動産取得税 (府税) と相続税・贈与税 (国税) の違い

- 相続による取得に対しては、相続税が課税され、不動産取得税は課税されませんが、相続人以外の者の特定遺贈による取得に対しては、相続税と不動産取得税が課税されます。
- 死因贈与による取得に対しては、贈与税は課税されませんが、相続税と不動産取得税が課税されます。
- 配偶者から贈与を受け、配偶者控除に該当し贈与税が課税されなかった場合でも、不動産取得税は課税されます。
- 親又は祖父母から贈与を受け、相続時精算課税に係る特別控除を適用したことにより贈与税が課税されなかった場合でも、不動産取得税は課税されます。

不動産取得税（府税）と固定資産税（市町村税）の違い

- 固定資産税は、1月1日現在の土地・家屋などの所有者に毎年課税されますが、不動産取得税は、土地や家屋を取得したときに1回限り課税されます。
- 新築した家屋の価格は、どちらも同じ固定資産評価基準により決定しますが、それぞれの価格が「どの時点（年）の価格か」により違いがあります。

区分	価格	(例) 令和6年7月1日新築（取得）	価格の算出方法
不動産取得税	新築（取得）時点の価格	令和6年7月1日の価格 （令和6年の価格）	再建築価格（※1）
固定資産税	新築日の翌年の 1月1日時点の価格	令和7年1月1日の価格 （令和7年の価格）	再建築価格 ×経年減点補正率（※2）

※1 評価の対象となった家屋と同一のものを固定資産評価基準により新築するとした場合の建築費

※2 建築後の経過年数によって価格が低くなっていく率

固定資産税の価格は、新築日の翌年の1月1日時点での価格となるため、この率を乗じて再建築価格を減価します。

なお、3年に一度行われる評価替えにより令和5年新築分は、不動産取得税と固定資産税で異なる年度の固定資産評価基準により価格を決定するため、上記の表の再建築価格が同じ価格になりません。

条例に基づく軽減税制について（認定された取得に限る。）

制度の概要や必要な書類に関する詳細については、下記の連絡先までお問い合わせください。

- **ものづくり産業等集積促進税制**（平成14年4月1日～令和9年3月31日）
ものづくり企業が、府内の一定の地域（ものづくり産業等集積促進地域）において不動産を取得した場合、不動産取得税が軽減されます。
※お問い合わせ先：京都府商工労働観光部産業立地課（電話075-414-4881）
- **中小企業応援条例に基づく認定企業支援税制**（平成19年4月1日～令和9年3月31日）
中小企業応援条例に基づき事業計画の認定を受けた企業が、その計画に基づいて研究開発等事業を実施するための施設の用に供する不動産を取得した場合、不動産取得税が軽減されます。
※お問い合わせ先：京都府商工労働観光部産業振興課（電話075-414-4851）
- **再生可能エネルギーの導入等の促進税制**（平成28年1月1日以降の取得）
京都府再生可能エネルギーの導入等の促進に関する条例に基づき導入等支援団体として登録を受けた団体が、導入等支援事業の用に供する不動産を取得した場合、不動産取得税が免除されます。
※お問い合わせ先：京都府総合政策環境部脱炭素社会推進課（電話075-414-4298）
- **少子化対策税制**（令和6年4月1日以降の取得）
子ども（18歳に達する日以降の最初の3月31日までの間にある者）がいる世帯の世帯主などが、特例適用住宅などを取得し、1年以内に居住される場合、不動産取得税が軽減されます。
（令和6年3月31日までに取得された場合は要件が異なります。）
※お問い合わせ先：京都府健康福祉部子ども・子育て総合支援室（電話075-414-4602）
- **若者の就職等の支援税制**（認定日以降の取得）
基礎的（実践的）就職支援事業を行う事業者が、認定就職支援計画に従って、基礎的（実践的）就職支援事業の用に供する不動産を取得した場合、不動産取得税が軽減されます。
※お問い合わせ先：京都府商工労働観光部人材育成課（電話075-414-4872）
- **移住者等の活躍推進税制**（令和4年4月1日～令和9年3月31日）
府内の一定の地域（移住促進特別区域）において、「移住者」又は「認定活躍応援計画に記載されている活躍応援事業を行う事業者」が、対象となる不動産（登録空家及びその敷地）を取得した場合、不動産取得税が軽減されます。
※お問い合わせ先：京都府総合政策環境部地域政策室（電話075-414-5742）



新築住宅及び新築住宅用土地の取得に対する軽減措置



新築住宅を取得したとき

新築又は新築後使用されたことのない住宅の購入により、下記の＜軽減の要件＞に当てはまる住宅を取得した場合は、軽減（控除）が受けられます。

＜軽減の要件＞（この要件に当てはまる住宅を「特例適用住宅」という。）

住宅1戸の床面積が50㎡（貸家用共同住宅は40㎡）以上240㎡以下であること。

- ※ 増築、改築の場合も、増築後、改築後の床面積が上記の要件に該当すれば、軽減を受けられる場合があります。
- ※ 分譲マンションなど区分所有家屋の床面積については、専有部分の床面積と専有部分の面積に応じて按分した共用部分の床面積との合計面積で判定します。
貸家用共同住宅についても、独立的に区画された部分ごとに区分所有家屋に準じた方法により判定します。

＜軽減の内容と税額計算＞

（価格－控除額1,200万円）× 税率3% = 税額

- ※ 控除額は1戸についての限度額です。
- ※ 長期優良住宅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の新築の場合については、同法律の施行の日（平成21年6月4日）から令和8年3月31日までの間に取得した場合に限り、控除額が1,300万円となります。



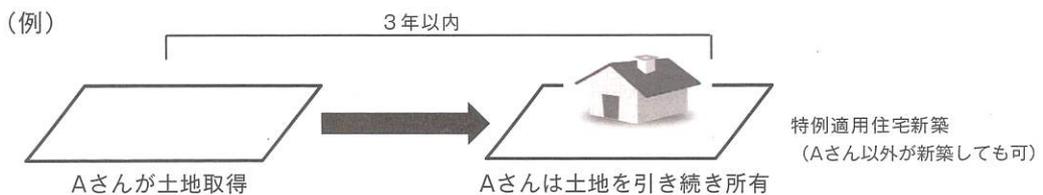
新築住宅用土地を取得したとき

上記に当てはまる特例適用住宅の敷地を取得した人が、下記の軽減の要件のいずれかに当てはまる場合、軽減（減額）が受けられます。

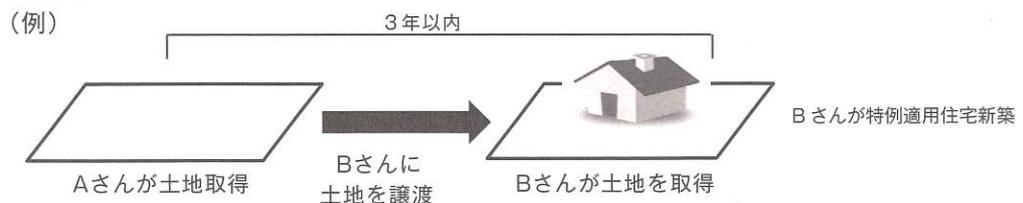
＜軽減の要件＞

1 土地を取得した日から3年以内（※1）に、その土地の上に特例適用住宅が新築された場合（ただし、次のいずれかの場合に限る。）

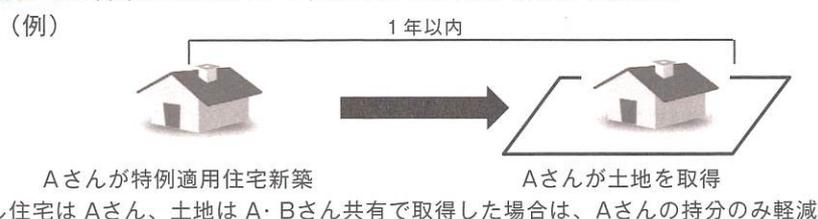
（ア）土地を取得した人がその土地を特例適用住宅の新築時まで引き続き所有している場合



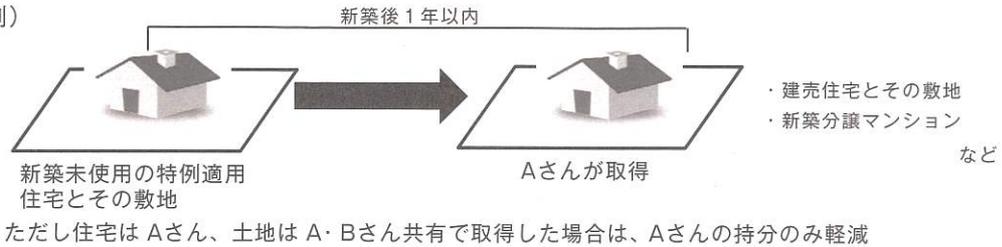
（イ）土地を取得した人からその土地を取得した人が特例適用住宅を新築（※2）した場合



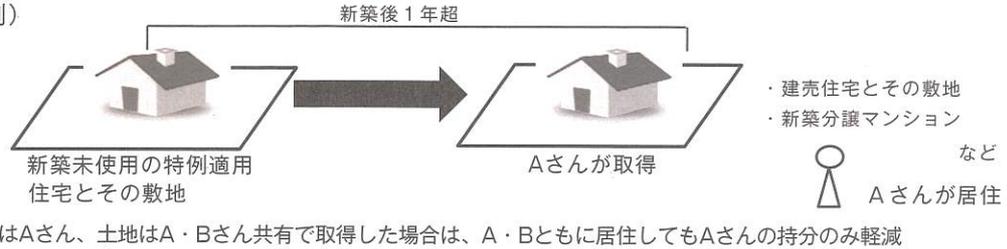
2 特例適用住宅を新築した日から1年以内にその敷地を取得した場合



3 新築未使用の**特例適用住宅**とその敷地を、その住宅の新築日から1年以内に取得した場合
 (例)



4 取得者自らが居住するために、新築未使用の**特例適用住宅**とその敷地を取得した場合
 (例)



※1 居住の用に供するために独立的に区画された部分が100戸以上ある共同住宅が新築された場合で、一定の要件を満たす場合は4年以内。ただし、令和8年3月31日までの土地の取得に限る。

※2 住宅の建築を請負った方は、住宅を新築した者には該当しません。

<軽減の内容と税額計算>

$$(\text{価格} \times \text{税率}3\%) - \text{減額される額} = \text{税額}$$

↑
A又はBのどちらか高い額が減額されます

A 45,000円

B $\text{土地}1\text{m}^2\text{あたりの価格} \times \text{住宅の床面積} \times 2 \times \text{税率}3\%$
 (ただし200m²が限度)

徴収猶予

土地を取得した日から3年以内(上記※1)にその土地の上に特例適用住宅が新築されることなどが確実な場合は、住宅用土地の減額相当額の税の徴収を猶予する制度があります。

この制度の適用を受けようとする場合は、必要な書類を添えて**申告期限までに申請してください。**

なお、住宅が完成したときには、減額の手続きが必要です。

軽減申告及び徴収猶予に必要な書類(写し可)

※ 一般的なものに記載しております。
 別途書類が必要な場合があります。

軽減申告に必要な書類	○ 登記事項証明書(建物)、売買契約書など	
	要件1(ア)の場合	○ 新築日以降に交付された登記事項証明書(土地)
	要件1(イ)の場合	○ 新築日以降に交付された登記事項証明書(土地)、土地の譲渡先がわかる売買契約書、新築した者がわかる建築工事請負契約書など
	要件4の場合	○ 住民票(取得時の登記記録の住所が不動産の所在地と同一の場合は不要)
徴収猶予申請に必要な書類	併用住宅、共同住宅などの取得の場合	
	○ 間取りと寸法のわかる各階平面図	
		○ 売買契約書、建築確認通知書など

中古住宅及び中古住宅用土地の取得に対する軽減措置



中古住宅を取得したとき

中古住宅で、次の<軽減の要件>に当てはまる住宅を取得した場合は、取得した住宅の新築された時に応じて軽減（控除）が受けられます。

<軽減の要件>（この要件に当てはまる住宅を「**耐震基準適合既存住宅**」という。）

右記の全てを満たすとき	1. 取得者がその住宅を自己の居住用に使うこと
	2. 住宅の床面積が50㎡以上240㎡以下であること
	3. 次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日以降に新築されたものであること (イ) 上記(ア)に該当しない住宅で、建築士などが行う耐震診断によって地震に対する安全性に係る基準に適合していることの証明がされたものであること（ただし、証明に係る調査が住宅の取得日前2年以内に終了していること） ※ 上記3.(イ)に該当しなくても、耐震改修により軽減措置を受けられる場合がありますので、下記の「◇耐震基準不適合既存住宅を取得したとき」を参照してください。

<軽減の内容と税額計算>（耐震基準適合既存住宅）

$$(\text{価格} - \text{控除額}) \times \text{税率}3\% = \text{税額}$$

※ 控除額は1戸についての限度額であり、住宅の新築日により以下のとおり区分されます。

○ 昭和57年1月1日以降に新築された住宅を取得した場合

住宅の新築日	控除額
昭和57年1月1日～昭和60年6月30日	420万円
昭和60年7月1日～平成元年3月31日	450万円
平成元年4月1日～平成9年3月31日	1,000万円
平成9年4月1日～	1,200万円

○ 昭和56年12月31日以前に新築された住宅を取得した場合

住宅の新築日	控除額	必要な証明書
昭和29年7月1日～昭和38年12月31日	100万円	建築士などが行う耐震診断によって地震に対する安全性に係る基準に適合していることの証明がされたものであること（ただし、証明に係る調査が住宅の取得日前2年以内に終了していること）
昭和39年1月1日～昭和47年12月31日	150万円	
昭和48年1月1日～昭和50年12月31日	230万円	
昭和51年1月1日～昭和56年6月30日	350万円	
昭和56年7月1日～昭和56年12月31日	420万円	

◇ 耐震基準不適合既存住宅を取得したとき

上記の3(イ)の要件のみ当てはまらない中古住宅（**耐震基準不適合既存住宅**）を取得した場合、次の<軽減の要件>を満たしていれば軽減が受けられます。

<軽減の要件>

取得後6か月以内に右記の全てを満たすとき	1. 取得した住宅について、耐震改修を行うこと（ただし、居住用に使う前に完了させること）
	2. 建築士などが行う耐震診断によって地震に対する安全性基準に適合していることの証明を自己の居住の用に供する前に完了させていること
	3. 取得者がその住宅を自己の居住用に使うこと

<軽減の内容と税額計算>（耐震基準不適合既存住宅）

$$(\text{価格} \times \text{税率}3\%) - (\text{控除額} \times \text{税率}3\%) = \text{税額}$$

※ 控除額は、上記<軽減の内容と税額計算>の「控除額」欄に記載された額を参照。



中古住宅用土地を取得したとき

中古住宅で、前頁の<軽減の要件>に当てはまる住宅（**耐震基準適合既存住宅**及び要件を満たす**耐震基準不適合既存住宅**）の敷地を取得した人が、下記の要件のいずれかに当てはまる場合、軽減（減額）が受けられます。

※ 要件を満たす耐震基準不適合既存住宅用土地の減額については、平成30年4月1日以降に土地を取得した場合に限ります。

<軽減の要件>

右記のいずれかを満たすとき	1. 土地を取得した日から1年以内に、その土地の上に建っている中古住宅（※1）を取得したとき
	2. 中古住宅（※1）を取得した日から1年以内に、その敷地を取得したとき

※1 前頁の<軽減の要件>に当てはまる中古住宅の取得に限る。

<軽減の内容と税額計算>

$$(\text{価格} \times \text{税率}3\%) - \text{減額される額} = \text{税額}$$

↑
A又はBのどちらか高い額が減額されます

A 45,000円

B $\text{土地}1\text{m}^2\text{あたりの価格} \times \text{住宅の床面積} \times 2 \times \text{税率}3\%$
(ただし200m²が限度)

軽減申告に必要な提出書類（写し可）

※ 一般的なものを記載しております。
別途書類が必要な場合があります。

軽減申告に必要な書類	○ 登記事項証明書（建物）、売買契約書など
	○ 住民票（取得時の登記記録の住所が不動産の所在地と同一の場合は不要）
	上記に加えて
	併用住宅、共同住宅などの取得の場合 ○ 間取りと寸法のわかる各階平面図

その他の軽減措置など

次のような場合にも税の軽減が受けられます。詳細は個別にご相談ください。

- 公共事業の用に供するためにその事業を行う者に不動産を譲渡し、それに代わるものと認められる不動産を2年以内に取得した場合
- 火災などの災害により不動産が滅失又は損壊し、それに代わるものと認められる不動産を3年以内に取得した場合
- 取得した不動産が、取得した日から3か月以内に災害により滅失又は損壊した場合
- 譲渡担保財産として不動産を取得した場合

譲渡担保権者が譲渡担保財産として不動産を取得した場合で、債権の消滅により譲渡担保財産の設定の日から2年以内にその設定者（元の所有者）に所有権を戻したときは、当該不動産の取得に係る不動産取得税の納税義務が免除されます。

※ 納税義務の免除を受けるためには、上記の要件に該当することを証する書類の提出が必要です。

また、この制度の適用が確実な場合は、譲渡担保財産の設定の日から2年以内に限って税の徴収が猶予されます。この徴収猶予を受けようとする場合は、申告書に譲渡担保契約書などを添えて申告してください。

お問い合わせは

このパンフレットは、不動産取得税について一般的なことから説明しています。

詳しくは、取得した不動産の所在地を担当する府税事務所・広域振興局税務課・府税出張所へお問い合わせください。なお、申告書・納税通知書などに記載している12桁の課税番号がわかれば、お問い合わせの際に担当者にお知らせください。

不動産の所在地		担当する府税事務所・広域振興局税務課・府税出張所			
		名称	電話番号	郵便番号	所在地
京都市	左京区・中京区 東山区・山科区	京都東府税事務所	075-213-6354	604-8162	京都市中京区烏丸通六角下る 七観音町634 「ONEST京都烏丸スクエア」3階
	下京区・南区 伏見区	京都南府税事務所	075-692-1393	601-8047	京都市南区東九条下殿田町13 (西洞院九条上る) 「九条CIDビル」3階
	北区・上京区 右京区・西京区	京都西府税事務所	075-326-3348	615-0022	京都市右京区西院平町25 (西大路高辻北東角) 「ライフプラザ西大路四条」5階
向日市・長岡京市 大山崎町					
<p>京都市内の京都東府税事務所、京都西府税事務所、京都南府税事務所および自動車税管理事務所は、令和7年1月に統合し、新たに京都府府税事務所となります。</p> <p>その他詳しい情報については、京都府ホームページをご覧ください。</p> <p>※京都府府税事務所の所在地は、現在の京都南府税事務所と同じです。</p>					
宇治市・城陽市 八幡市・京田辺市 久御山町・井手町 宇治田原町		山城広域振興局 税務課	0774-23-5401	611-0021	宇治市宇治若森7-6 「京都府宇治総合庁舎」1階
木津川市・笠置町 和束町・精華町 南山城村		山城南府税出張所	0774-72-8097	619-0214	木津川市木津上戸18-1 「京都府木津総合庁舎」1階
亀岡市・南丹市 京丹波町		南丹広域振興局 税務課	0771-22-0419	621-0851	亀岡市荒塚町1丁目4-1 「京都府亀岡総合庁舎別館」1階
舞鶴市		中丹広域振興局 税務課	0773-62-2502	625-0036	舞鶴市字浜2020 「京都府舞鶴総合庁舎」1階
福知山市・綾部市		中丹西府税出張所	0773-22-3906	620-0055	福知山市篠尾新町1丁目91 「京都府福知山総合庁舎」1階
宮津市・京丹後市 伊根町・与謝野町		丹後広域振興局 税務課	0772-62-4313	627-8570	京丹後市峰山町丹波855 「京都府峰山総合庁舎」1階