

# 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 概要

宅地建物取引業者（以下「宅建業者」という。）が人の居住の用に供したことがある中古住宅を取得し、一定のリフォーム工事を行った後、個人の自己居住用住宅として譲渡した場合、当初税額から当該住宅の新築時における住宅控除額に税率を乗じて得た額を減額する特例措置

## 2 要件（以下No.1～8の要件すべてを満たす必要があります。）

No.	要件	確認書類
1	取得者が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（以下「宅建業者」という。）	2 (3)
2	宅建業者が個人に譲渡する住宅の床面積が50㎡以上240㎡以下であること	2 (2)
3	上記2の住宅が次の①②のいずれかに該当すること	
	①住宅の新築日がS57. 1. 1以後であること	2 (2)
	②一定の耐震基準に適合していることが証明されたもの	2 (4)
4	宅建業者が個人に住宅を譲渡し、その個人が自己の居住の用に供すること	2 (2) (6)
5	宅建業者が住宅を取得した後、下記7及び8の要件を満たすリフォーム工事を行って個人に譲渡し、当該個人の居住の用に供するまでの期間が2年以内であること	2 (2) (3) (6)
6	宅建業者が取得した時点で、新築から10年以上を経過していること	2 (2)
7	リフォーム工事に要した費用の総額が、当該住宅の個人への譲渡価格の20% (当該金額が300万円を超える場合には300万円) 以上であること	2 (3) (5)
8	次の①又は②に該当するリフォーム工事が行われたこと	
	ア 増築、改築、建築基準法上の大規模な修繕又は模様替	2 (5) (7)
	イ マンションの場合で、床又は階段・間仕切壁・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	
	ウ 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又は模様替	
	エ 一定の耐震基準に適合させるための修繕又は模様替	
	オ バリアフリー改修工事（以下 a～h のいずれかの工事）	
	a 車いすで移動するための通路又は出入口の拡幅	
	b 階段の勾配の緩和	
	c 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		
・固定式の移動台、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		
d 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		
e 手すりの取付け		
f 段差の解消		
g 出入口の戸の改良		
・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		
h 滑りにくい床材料への取り替え		
カ 省エネ改修工事 (改修部位の省エネ性能がいずれも平成11年基準以上となる工事で、以下の a 又は a の工事と併せて行う b～d の工事)		
a 窓の遮断性を高める工事又は日射遮蔽性を高める工事		
b 天井及び屋根の断熱改修		
c 壁の断熱改修		
d 床の断熱改修		
キ 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 (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)		
	①ア～カに掲げる工事の費用の合計額が100万円を超えること 又は ②エ～キに掲げる工事のうちいずれか一つの工事費が50万円を超えること	

### 3 減額に必要な書類（(1)～(3)及び(5)は必須）

- (1) 不動産取得税減額(還付)申請書
- (2) 当該住宅の登記事項証明書（全部事項証明書）
- (3) 宅建業者が個人に譲渡する際の当該家屋の売買契約書又は売渡証書等
- (4) 一定の耐震基準に適合していることを証明する次のいずれかの書類（新築日がS56.12.31以前の場合のみ）
  - 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耐震基準適合証明書（別添1）
  - ②住宅性能評価書の写し（耐震等級が1、2、3のいずれかであること）
  - 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）
- (5) 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改修工事証明書（別添2）
- (6) 住民票（登記事項証明書に記載された住所が住宅の所在地と異なる場合のみ）
- (7) 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）（上記2No8キの工事を行った場合のみ）

### 4 減額する額

当該住宅の新築時において施行されていた地方税法第73条の14第1項の規定による控除額に税率を乗じて得た額

### 5 土地の減額

宅建業者による当該住宅用土地の取得に対して課する不動産取得税の税額から、次のうちいずれかの高い方が減額される

①45,000円

②1㎡あたりの課税標準×住宅の床面積の2倍（200㎡が上限）×3%

### 6 適用日

宅建業者が平成27年4月1日から平成31年3月31日までに取得した場合に適用

土地の減額については宅建業者が平成30年4月1日から平成31年3月31日までに取得した場合に適用