

# 買取再販される ①改修工事対象住宅 ②特定住宅性能向上改修住宅の用に供する土地 の取得に係る不動産取得税の軽減措置のご案内

## ① 住宅の軽減

### 【要件】

- 宅地建物取引業者が
- 新築後 10 年以上経過した既存住宅を
- 平成 27 年 4 月 1 日から  
令和 9 年 3 月 31 日の間に取得し
- 取得した日から **2 年以内**に
  - ①要件を満たす改修工事(\*)を行い
  - ②その住宅(50㎡以上 240㎡以下)を個人に譲渡し
  - ③その個人が居住した場合

### 【軽減される税額(\*)】

- 対象住宅の新築年月日に応じて決められた額が住宅部分の税額から減額されます。

## ② 土地の軽減

### 【要件】

- 宅地建物取引業者が
- 土地とともに、その土地の上にある  
新築後 10 年以上経過した既存住宅を
- 平成 30 年 4 月 1 日から  
令和 9 年 3 月 31 日の間に取得し
- 取得した日から **2 年以内**に
  - ①要件を満たす改修工事(\*)を行い
  - ②その住宅(50㎡以上 240㎡以下)が  
**特定住宅性能向上改修住宅**であることを証する書類  
を府税事務所に提出(注)し
  - ③その土地を個人に譲渡し
  - ④その個人が居住した場合

(注)ご提出が遅れた場合、軽減を受けることができません。

### 【軽減される税額】

- 45,000 円又は次の算出額のどちらか高い方の額

$$\left[ \begin{array}{l} \text{土地 } 1 \text{ m}^2 \text{ 当たりの} \\ \text{価格 (宅地 } 1/2 \text{ 軽減後)} \end{array} \right] \times \left[ \begin{array}{l} \text{住宅の床面積} \times 2 \\ \text{(算出面積は } 200 \text{ m}^2 \text{ が限度)} \end{array} \right] \times 3\%$$

### 減額申請書と以下の書類が必要です。

確認事項	主な必要書類 (写し(コピー)可)
ア 宅地建物取引業者であること	宅地建物取引業法第6条に規定する免許証
イ 住宅の取得年月日	売買契約書 (契約条項部分を含む)、 最終代金領収書
ウ 新築後 10 年以上経過	家屋の登記事項証明書
エ 要件を満たす改修工事をしたこと	増改築等工事証明書(注1・2)
オ 床面積(注3) (50㎡以上 240㎡以下)	家屋の登記事項証明書
カ 個人に住宅を譲渡したこと及び譲渡額	売買契約書 (契約条項部分を含む)、 最終代金領収書(控)(注4)
キ 住宅の取得者が居住したこと	住民票(注5)
ク 耐震基準に適合していること	耐震基準適合証明書等 (注6)(昭和56年12月31日以前に 新築された住宅のみ)

(注1)「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」又は「住宅ローン減税・買取再販用(証明年月日が令和4年4月1日以後のものに限ります。)」

(注2) 建築士(証明を行う住宅が建築士法第3条第1項各号に掲げる建築物であるときは一級建築士、同法第3条の2第1項各号に掲げる建築物であるときは一級建築士又は二級建築士に限る。)、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国土交通省指定の様式により作成した証明書に限ります。

(注3) 区分所有される住宅等にあつては、専有部分の床面積です。

(注4) 改修工事費の合計額が改修した住宅に係る個人への譲渡額の100分の20に相当する金額(当該金額が300万円を超える場合は300万円)以上であること、その他工事費の要件を満たすことが必要です。

(注5) 譲渡時に事前依頼等して提供を受けてください。

(注6) 当該住宅を個人に譲渡した日前2年以内に住宅の調査が終了した証明書等に限ります。

### 減額申請書と左表の必要書類(キを除く)及び以下の書類が必要です。

確認事項	主な必要書類 (写し(コピー)可)
ケ 土地の取得年月日	売買契約書(契約条項部分を含む)、 最終代金領収書
コ 個人に土地を譲渡したこと	売買契約書(契約条項部分を含む)、 最終代金領収書(控)(注4)
サ 土地の取得者が居住したこと	住民票(注5)
シ 特定住宅性能向上改修住宅であること (右記どちらかの書類)	安心 R 住宅調査報告書(注7)  当該住宅について交付された既存住宅 売買瑕疵担保責任保険契約(注8)が 締結されていることを証する書類

(注7) 特定既存住宅情報提供事業者団体登録規程第10条第1項に規定する標準を使用した同条第2項第1号に規定する書面

(注8) 次の(a)及び(b)に掲げる要件に適合するものに限ります。

(a) 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第19条第2号の規定に基づき、保険法人が引受けを行うものであること。

(b) 建築後使用されたことのある居住の用に供する住宅の構造耐力上主要な部分に瑕疵(構造耐力に影響のないものを除く。)がある場合又は雨水の浸入を防止する部分に瑕疵(雨水の浸入に影響のないものを除く。)がある場合において、既存住宅売買瑕疵担保責任を履行することによって生じた当該宅地建物取引業者の損害を填補するものであること。

お問い合わせは

**各府税事務所 まで**

取得日から2年以内に上記要件を満たす予定がある場合は、徴収(納付)を猶予する制度があります。

(※) 改修工事の内容、軽減額等、詳しくは大阪府ホームページ「府税あらかると」の

「買取再販される改修工事対象住宅及びその敷地の用に供する土地の取得に係る軽減措置」をご参照ください。

