

# 宅地建物取引業者の皆様へ

(中古住宅のリフォーム工事による減額についてのお知らせ)

宅地建物取引業者が中古住宅を取得し、一定のリフォーム工事を行い、その住宅を取得した日から2年以内に個人の方に販売し、その方が住宅に居住したときは、宅地建物取引業者に課される不動産取得税が減額されます。

※ 当該住宅の敷地についても、別途軽減が受けられる場合があります(平成30年4月1日以降の敷地の取得に限る。)

## 【1. 減額の要件】

- (1) 対象者： 宅地建物取引業者であること
  - (2) 対象物件： 取得時点で、新築日から10年以上経過した中古住宅であること ※ 共同住宅等を含む
  - (3) 工事の金額： ①の要件を満たし、かつ、②③のいずれかの要件を満たすこと
    - ① 別表イ～トのリフォーム工事の合計額が個人への販売額(税込)の20%(当該金額(税込)が300万円を超えるときは300万円)以上であること
    - ② 別表イ～への工事に要した費用の合計額が100万円を超えること
    - ③ 別表二～トのいずれかの工事に要した費用額が50万円を超えること
  - (4) 工事の内容： 別表を参照のこと
  - (5) 譲渡： 2年以内に個人の方に譲渡(販売)し、個人の方が居住用として使用すること
  - (6) 床面積： 50㎡以上240㎡以下であること
  - (7) 耐震基準： 次のいずれかの要件を満たすこと
    - ① 昭和57年1月1日以降に新築されていること
    - ② 一定の耐震基準を満たしていることが次のいずれかの書類により証明されていること
      - ・ 耐震基準適合証明書(取得日前2年以内に調査終了したものに限り ※)
      - ・ 住宅性能評価書(耐震等級1～3に限り。取得日前2年以内に評価されたものに限り ※)
      - ・ 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)
- ※「取得日」とは、「個人の方が宅地建物取引業者から当該住宅を取得した日」をいいます。
- (8) 適用期間： 物件の取得がH27.4.1～R7.3.31の期間内であること

## 【2. 減額される額】

- (1) 住宅(新築日に応じて減額される額が変わります)

S29.7.1～S38.12.31	100万円×3%=30,000円
S39.1.1～S47.12.31	150万円×3%=45,000円
S48.1.1～S50.12.31	230万円×3%=69,000円
S51.1.1～S56.6.30	350万円×3%=105,000円
S56.7.1～S60.6.30	420万円×3%=126,000円
S60.7.1～H元3.31	450万円×3%=135,000円
H元4.1～H9.3.31	1,000万円×3%=300,000円
H9.4.1以降	1,200万円×3%=360,000円

- (2) 土地(次の①又は②のいずれか高い金額が減額されます)

- ① 45,000円
- ② 土地1㎡あたり評価額(R6.3.31までに取得した場合は土地の固定資産評価額の1/2)×住宅床面積の2倍(上限200㎡)×3%

**【3. 工事の内容（別表）】** ※ イ～トの各項目は重複しないこと

イ	増築、改築、建築基準法上の大規模の修繕・模様替
ロ	共同住宅等の場合で、「主要構造部である床」・「最下階の床」・「主要構造部である階段」・「間仕切壁の室内に面する部分」・「主要構造部である壁の室内に面する部分」のいずれかのものの過半について行う修繕又は模様替
ハ	居室・調理室・浴室・便所・その他（洗面所・納戸・玄関・廊下のいずれか）の床・壁の全部の修繕・模様替
ニ	一定の耐震基準に適合させるための修繕・模様替
ホ	バリアフリー改修工事（以下の①～⑧のいずれかの工事） ① 車いすで移動するための通路・出入口の拡幅 ② 階段の設置又は勾配の緩和 ③ 浴室の改良 ④ 便所の改良 ⑤ 手すりの取付け ⑥ 段差の解消 ⑦ 出入口の戸の改良 ⑧ 滑りにくい床材料への取替
ヘ	省エネ改修工事（次の①又は②の工事） ① 窓の断熱性を高める工事 ② ①と併せて行う天井・屋根・壁・床の断熱改修
ト	給排水又は雨水の浸入を防止する部分に係る修繕・模様替 ※ 既存住宅売買瑕疵担保責任保険が締結されているものに限る

**【4. 必要書類】**

- (1) 当該住宅の登記事項証明書
- (2) 個人に譲渡する際の売買契約書又は売渡証書等
- (3) 次のいずれかの書類 ※新築日が昭和 57 年 1 月 1 日以降の家屋は不要
  - ア 耐震基準適合証明書
  - イ 住宅性能評価書の写し（耐震等級が 1～3 のものに限る）
  - ウ 既存住宅売買瑕疵保険の保険証券の写し又は保険付証明書
- (4) 増改築等工事証明書又は改修工事証明書  
※改修工事証明書は証明日が平成 28 年 4 月 30 日以前の場合のみ可
- (5) 既存住宅売買瑕疵保険の保険証券の写し又は保険付証明書  
※別表トの工事を行った場合
- (6) 譲渡を受けた個人の住民票の写し等（譲渡を受けた個人がその住宅に居住していることを証する書類）
- (7) 平面図 ※併用住宅の場合のみ

<当該住宅の敷地についても減額を受ける場合>

- 上記(1)～(7)の書類に加えて、次の(8)及び(9)の書類を、宅地建物取引業者が当該敷地を取得した日から 2 年以内に提出することが必要
- (8) 次のいずれかの書類
  - ア 安心 R 住宅調査報告書の写し
  - イ 既存住宅売買瑕疵保険の保険証券の写し又は保険付証明書
- (9) 当該土地の登記事項証明書