

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の創設について①

平成27年度税制改正により、宅地建物取引業者が中古住宅を取得し、住宅性能の一定の向上を図るための改修工事を行った後、住宅を個人の自己居住用住宅として譲渡する場合、宅地建物取引業者に課される不動産取得税について、当該住宅の築年月日に応じて、課税標準から以下の額を控除する特例措置が創設されました。

築年月日	控除額(万円)
平成9年4月1日～	1200
平成元年4月1日～平成9年3月31日	1000
昭和60年7月1日～平成元年3月31日	450
昭和56年7月1日～昭和60年6月30日	420
昭和51年1月1日～昭和56年6月30日	350
昭和48年1月1日～昭和50年12月31日	230
昭和39年1月1日～昭和47年12月31日	150
昭和29年1月1日～昭和38年12月31日	100

宅地建物取引業者が本特例の適用を受けるための要件及び手続の流れは以下の通りとなります。

【要件】

本特例の適用を受けるためには、以下の要件を満たすことが必要となります。

- ① 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であること
- ② 宅地建物取引業者が個人に譲渡する住宅の床面積が50㎡以上240㎡以下の住宅であること
- ③ 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て、以下のいずれかに該当する住宅であること
 - － 昭和57年1月1日以後に新築された住宅であること
 - － 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たもの
 - i. 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)
 - ii. 住宅性能評価書の写し(耐震等級が1、2又は3であるものに限る。)
 - iii. 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(保険付保証書)
- ④ 宅地建物取引業者が個人に対し住宅を譲渡し、その個人が自己の居住の用に供すること
- ⑤ 宅地建物取引業者が住宅を取得した後、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
- ⑥ 宅地建物取引業者が取得した時点で、新築された日から起算して10年を経過した住宅であること
- ⑦ 工事に要した費用の総額が、当該住宅の個人への売買価格の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
- ⑧ 当該家屋について、以下のいずれかに該当するリフォーム工事が行われたこと
 - － 次頁(1)～(6)に該当するリフォーム工事を行い、工事の合計額が100万円を超えること
 - － 50万円を超える、次頁(4)、(5)、(6)のいずれかに該当する工事を行うこと
 - － 50万円を超える、次頁(7)に該当する工事を行い、給水管、排水管又は雨水の浸入を防止する部分の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

【工事の内容】

- (1) 増築、改築、建築基準法上の大規模な修繕又は模様替
- (2) マンションの場合で、床または階段・間仕切り壁・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
- (3) 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・模様替
- (4) 一定の耐震基準に適合させるための修繕又は模様替
- (5) バリアフリー改修工事（以下①～⑧のいずれかの工事）
 - ① 車いすで移動するための通路又は出入口の拡幅
 - ② 階段の勾配の緩和
 - ③ 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
 - ⑤ 手すりの取付け
 - ⑥ 段差の解消
 - ⑦ 出入口の戸の改良（以下のいずれかに該当するもののみ）
 - ・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 滑りにくい床材料への取り替え
- (6) 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①又は①の工事と併せて行う②から④の工事。地域区分毎に要件が異なる。）
 - ① 窓の断熱性を高める工事又は日射遮蔽性を高める工事
 - ② 天井及び屋根の断熱改修
 - ③ 壁の断熱改修
 - ④ 床の断熱改修
- (7) 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

【手続の流れ】

1. 中古住宅取得時
宅地建物取引業者が、不動産取得税申告書及び不動産取得税に係る徴収猶予申請書又は還付申請書を都道府県に提出する。
2. 工事実施時
宅地建物取引業者が、改修工事証明書(改修工事がされた住宅の不動産取得税軽減の特例用)の発行を建築士等^(注)に申請する。
(注) 建築士等: 建築士事務所に属する建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関、住宅瑕疵担保責任保険法人
3. 工事完了後
・宅地建物取引業者が、建築士等から改修工事証明書を入手する。
・50万円を超える前頁(7)に該当する工事が行われた場合は、宅地建物取引業者が、既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入し、既存住宅売買瑕疵担保責任保険の保険証券及び保険付保証明書を手する。
4. 宅地建物取引業者から買主への中古住宅の譲渡後
宅地建物取引業者が、買主の住民票の写しを入手する。
5. 都道府県への申請
宅地建物取引業者が、課している要件(前々頁に記載の①～⑧)を満たした工事等を実施していることを確認できる書類(※)を提出することで、本税制特例の適用を受けることができる。

【※本特例を受けるために必要となる書類】

本税制の特例の適用を受けるために、要件を満たした工事を実施していること等を確認できる書類として、以下の例が考えられますが、詳細については、通知「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の適用にあたっての確認事項について」をご確認ください。

- (1) 当該住宅の登記事項証明書
- (2) 宅地建物取引業者が個人に譲渡する際の当該住宅の売買契約書又は売渡証書等
- (3) 当該住宅の住所が記載された買主の住民票の写し
- (4) 一定の耐震基準を満たしていることを証明する書類(耐震基準適合証明書、住宅性能評価書の写し(耐震等級が1、2又は3であるものに限る)、保険付保証明書)
※昭和57年1月1日以降に新築された家屋は除く。
- (5) 改修工事証明書(改修工事がされた住宅の不動産取得税軽減の特例用)
- (6) 既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されていることを証する書類(保険付保証明書)
※前頁(7)に該当する工事を行った場合のみ