

買取再販に係る不動産取得税の特例措置適用要件と、必要となる手続きを確認しましょう。

1

不動産取得税の特例措置の適用を受けようとする場合は、以下の要件を満たしているかどうかを確認します。

適用要件を確認する

住宅の要件

以下の全てに該当すること

- 宅地建物取引業者であること
- 宅地建物取引業者が個人に譲渡する住宅の床面積が50m²以上240m²以下の住宅であること
- 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(新耐震基準適合住宅)
 - ・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
 - 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書類(耐震基準適合証明書)
 - ②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。)
 - 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書)
- 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
- 宅地建物取引業者が住宅を取得した後、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
- 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

工事の要件

以下の全てに該当すること

- 工事に要した費用の総額(第1号工事～第7号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(税込)を超える場合には300万円)以上であること
- 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
 - ・第1号～第6号工事を行い、工事の合計額が100万円(税込)を超えること
 - ・50万円(税込)を超える、第4号、第5号、第6号工事のいずれかを行うこと
 - ・50万円(税込)を超える第7号工事を行うこと(当該工事にかかる既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入すること)

対象工事の詳細は P.245 へ

その他の要件

以下の全てに該当すること

- 適用の対象となるリフォームであることが、工事完了後に増改築等工事証明書により証明されること

〈土地部分に係る減額を受ける場合〉

- 宅地建物取引業者が個人に譲渡する住宅が次のいずれかの要件に該当するものであること
 1. 次の要件のいずれにも該当すること
 - ①当該住宅を譲渡する宅地建物取引業者が、当該住宅に関して、「安心R住宅」標章(特定既存住宅情報提供事業者団体登録規程(平成29年国土交通省告示第1013号)第10条第1項に規定する標章を使用するものであること)
 - ②当該住宅が特定既存住宅情報提供事業者団体登録規程第2条各号に掲げる基準の適合するものであること
 2. 当該住宅の構造耐力上主要な部分及び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へ加入すること

証明書については P.252～256 へ

申告に必要な書類を準備します。

①既存住宅取得時

- 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。

証明書発行に必要な書類
については P.250 へ

②工事実施時

- 宅地建物取引業者が、**増改築等工事証明書**の発行を建築士等*に申請する。
※建築士等:建築士事務所登録している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
*発行者の建築士の免許証の写し又は免許証明書の写しを添付

③工事完了後

- 宅地建物取引業者が、建築士等から増改築等工事証明書を入手する。
- 50万円を越える第7号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の写し及び保険付保証明書を手入する。

証明書の発行手続き
については P.250 へ

④宅地建物取引業者から買主への既存住宅の譲渡後

- 宅地建物取引業者が、買主の住民票の写しを手入する。

宅地建物取引業者が都道府県へ下記書類を揃えて提出します。

- 登記事項証明書
- 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
- 当該住宅の住所が記載された買主の住民票の写し
- 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)、保険証券の写し又は保険付保証明書)
*昭和57年1月1日以後に新築された住宅(新耐震基準適合住宅)は除く。
- 増改築等工事証明書**(下記の①②のいずれか)
 - 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
 - ②所得税額の特別控除及び固定資産税の減額用
 「1. 所得税額の特別控除」の「4. 償還期間が10年以上の住宅借入金等を利用して特定の増改築等がされた住宅用家屋を取得した場合(買取再販住宅の取得に係る住宅借入金等特別税額控除)」(P.16～)に記載のあるもの
- 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(保険証券の写し又は保険付保証明書)
*第7号工事が行われた場合

〈土地部分に係る減額を受ける場合〉

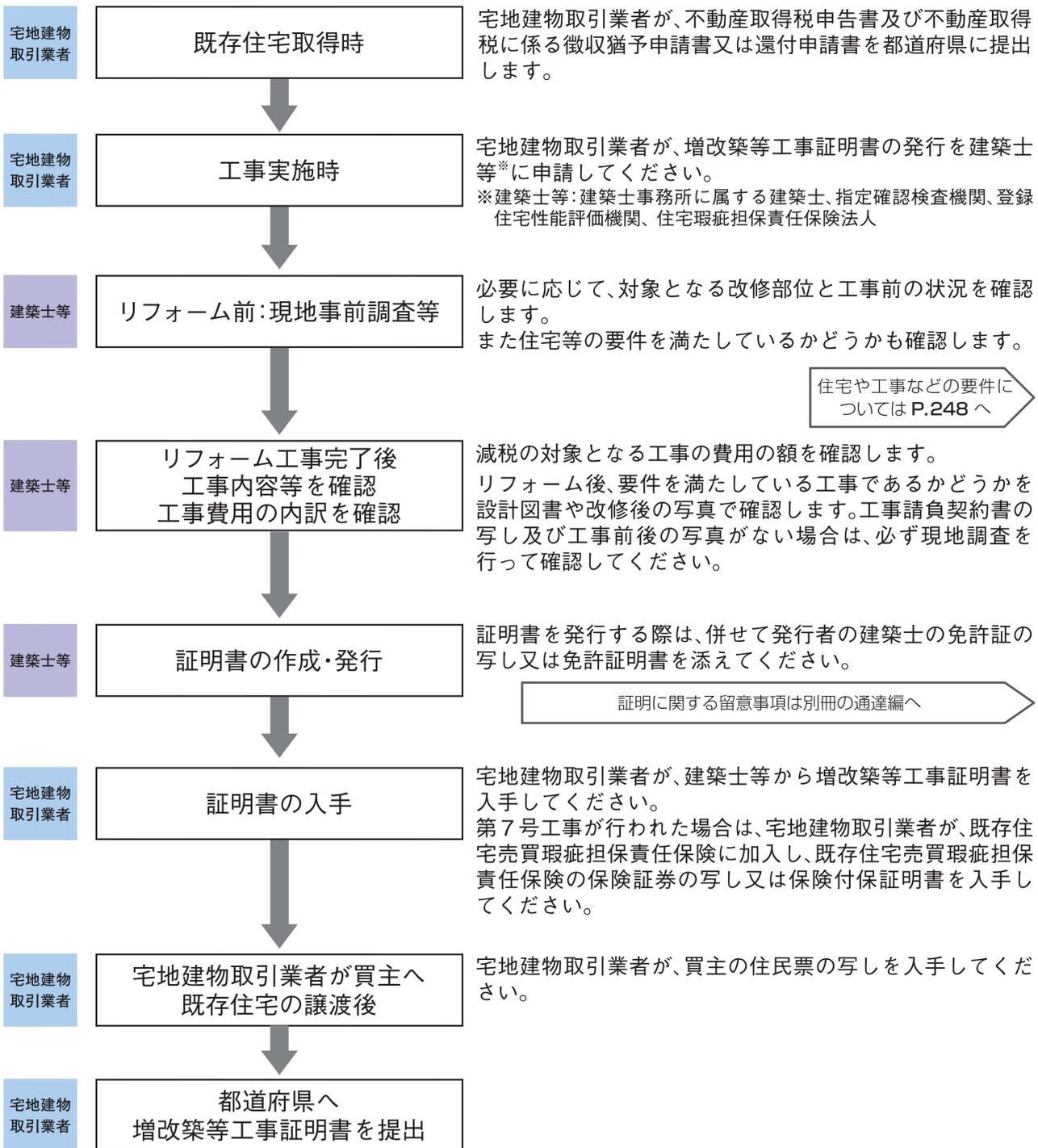
- 「安心R住宅調査報告書」(特定既存住宅情報提供事業者団体登録規程第10条第1項に規定する標章を使用した同条第2項第1号に規定する書面)の写し又は既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されていることを証する書類(保険証券の写し又は保険付保証明書)
- 当該土地の登記事項証明書

※土地部分に係る減額を受ける場合は、宅地建物取引業者が当該土地を取得した日から2年以内にこれらの書類を提出する必要があります。

買取再販に係る不動産取得税の特例措置	
<p>増改築等工事証明書(下記の①②のいずれか)</p> <p>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</p> <p>②所得税額の特別控除及び固定資産税の減額用 「1. 所得税額の特別控除」の「4. 償還期間が10年以上の住宅借入金等を利用して特定の増改築等がされた住宅用家屋を取得した場合(買取再販住宅の取得に係る住宅借入金等特別税額控除)」(P.16～)に記載のあるもの</p> <p>国土交通省通達において、その様式が定められています。</p>	
<p>証明書の発行者</p>	<p>以下①～④のいずれかとなります。</p> <p>①建築士事務所登録をしている事務所に属する建築士 *リフォーム事業者が建築士事務所登録をしていない場合は、建築士事務所に依頼して証明書を発行してもらうか、②～④の機関に発行を依頼する必要があります(②～④は証明書の発行業務を行っているかどうかの事前確認が必要です)。</p> <p>②指定確認検査機関</p> <p>③登録住宅性能評価機関</p> <p>④住宅瑕疵担保責任保険法人</p>
<p>証明書の発行前に確認する書類等の例</p>	<p><input type="checkbox"/> 改修工事を行った住宅の登記事項証明書等 家屋の家屋番号及び所在地等を確認</p> <p><input type="checkbox"/> 工事請負契約書の写し(左記書類がない場合は、領収書及び工事前後の写真で確認) 改修年月日、改修事実を確認 工事請負契約書及び写真がない場合は必ず現地調査を行うこと</p> <p><input type="checkbox"/> 工事費用内訳書等 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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・第1号～第6号工事を行い、工事の合計額が100万円を超えること ・50万円を超える、第4号、第5号、第6号工事のいずれかを行うこと ・50万円を超える、第7号工事を行い、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 <p>・建築士等は、申請者が第4号～第7号工事の適用を受けようとする場合は、工事費用内訳書及び改修工事の全体の費用の額を証する書類又はその写しによって、工事費要件を満たすかどうか確認を行うものとする。</p> <p>・改修工事を行った部分に居住の用以外の用に供する部分がある場合には、全体工事費のうち居住の用に供する部分の改修工事に要した費用の額の占める割合を乗じて計算します。</p> <p>・工事を行った住宅が区分所有建物であるときは、住宅を取得した個人の専有部分のみについて行った工事費用となります。専有部分と共用部分が明確に分けられない場合は、各住宅の工事費用は、当該改修工事の費用の額に、工事を行った面積全体のうちに当該各住宅の床面積の割合を乗じて計算した額とする。</p> <p><input type="checkbox"/> 設計図書その他設計に関する書類 第6号工事以外の工事を行った場合は、当該書類がある場合に限る。</p> <p><input type="checkbox"/> 既存住宅売買瑕疵担保責任保険の保険証券の写し又は保険付保証明書 第7号工事が行われた場合</p>

買取再販に係る不動産取得税の特例措置の手続きの流れ

以下のような流れで証明書を発行します。



証明書の様式は、別冊の通達編に掲載しています。

また、当協議会又は国土交通省ホームページからダウンロードできます。

住宅リフォーム推進協議会	リフォームの減税制度	検索	国土交通省	各税制の概要	検索
--------------	------------	-----------	-------	--------	-----------

※ 個人においては登録免許税の特例措置があります。
詳細はP.228の「登録免許税の特例措置」及び右記QRコードをご参照ください。



耐震リフォーム

バリアフリーリフォーム

省エネリフォーム

同居対応リフォーム

長期優良住宅化リフォーム

住宅ローン減税

贈与税の非課税措置

登録免許税の特例措置

不動産取得税の軽減措置