

## 2-5-2 土地取得に係る不動産取得税

Q 太陽光設備取得時の土地取得に係る不動産取得税について教えてください。

A 不動産取得税とは、土地や家屋の購入などで不動産を取得した場合に、1回のみ不動産の取得者に課せられる税金です。取得後30日以内に、所在地管轄の県税事務等に不動産取得税申告書の提出が必要になります。税額は固定資産税評価額に3%を乗じて計算します。

なお、宅地等を取得した場合には、課税標準額は固定資産評価額の1/2となります。  
(税率、課税標準額の特例の適用は令和3年3月31日までです。)

(T)

### 解説

#### 1. 不動産取得税が課せられる土地の取得

太陽光発電事業においては、家屋を購入することは、原則としてありません。太陽光の敷地を賃貸でなく、取得(購入)した場合に、不動産取得税が課税されることとなります。

不動産取得税は、不動産の取得に対し、当該不動産所在の道府県において、当該不動産の取得者に課する、とされており(地法73の2①)、その課税標準は、不動産を取得した時における不動産の価格とされています。結局のところ、その取得した時のその土地の「固定資産税評価額」が、不動産取得税の課税標準となります。

土地を、購入、贈与、等価交換等により取得した場合が該当します。相続による取得については、課税されないこととされています、遺言により相続人以外の方が特定遺贈を受けた場合、相続時精算課税制度を使用した場合(贈与)には、課税の対象になります。また、法人が合併や一定の会社分割により取得した場合にも、課税されないこととされています(地法73の7)

有償、無償、登記の有無に関わらず、課税されます。

#### 2. 固定資産税評価額

固定資産税評価額とは、不動産を購入した価格ではなく、固定資産台帳に登録されている価格です。固定資産評価基準に基づいて各市町村が個別に決める評価額で、土地の時価の約70%程度と言われます。土地の周囲の状況、面積、形なども考慮されます。

評価額は、納税通知書とともに送られてくる課税明細書に記載されています。

課税証明書が手元にない場合は、土地がある地域の役所(東京都は都税事務所)で固定資産課税台帳を閲覧する方法、固定資産評価証明書を取得する方法により確認することができます。

### 3. 宅地等に係る不動産取得税の特例

令和3年3月31日までに取得した宅地等については、課税標準額を固定資産税評価額の1/2とする特例があります。

この特例は、建物の敷地の他、更地や駐車場など、住宅が建っていない宅地であっても固定資産を評価するうえで宅地として評価された土地、宅地に批准して評価された農地、雑種地についても適用されます。太陽光設備の敷地は概ね雑種地ですが、通常、宅地評価されていますので、この特例を適用できます。

《計算例》 200万円の土地（宅地に該当）を購入した場合  
 $200 \text{万円} \times 1/2 \times 3\% = 3 \text{万円}$

#### 《参考》～住宅及びその敷地に係る税額の軽減～

不動産取得税には、新築住宅、中古住宅、住宅用土地等、さらに税額の軽減制度があります。それぞれ、面積や築年数、土地を取得してから建物を取得するまでの期間等の要件がございますので、該当市町村のホームページにてご確認ください。

～図表～

建物及びその敷地の税額軽減の要件と計算式

建物	新築	要件	・床面積 50㎡～240㎡ (戸建て以外の貸家住宅は40㎡～)
		税額の計算式	(固定資産評価額－1,200万円)×3%
	中古	要件	・耐震基準に適合する中古住宅の取得、 もしくは取得後耐震改修工事を行う (昭和57年1月1日以降の新築住宅は 耐震基準に適合している旨の証明不要) ・床面積 50㎡～240㎡ ・個人が自己の居住のように供すること
		税額の計算式	(固定資産評価額－控除額※①)×3%
土地		要件	・土地取得後3年以内に建物を新築する。 ・建物新築後1年以内に土地を取得する。
		税額の計算式	固定資産評価額×1/2×3%－※②控除額 ※②控除額はA、Bのいずれか大きい金額 A: 45,000円 B: 土地1㎡あたりの評価額×1/2× (延床面積×2(上限200㎡))

※①中古住宅控除額・・・当該住宅の新築された日に応じた金額が控除されます。

新築された日	控除額
平成9年4月1日以降 ～	1,200万円
平成元年4月1日 ～ 平成9年3月31日	1,000万円
昭和60年7月1日 ～ 平成元年3月31日	450万円
昭和56年7月1日 ～ 昭和60年6月30日	420万円
昭和51年1月1日 ～ 昭和56年6月30日	350万円
昭和48年1月1日 ～ 昭和50年12月31日	230万円
昭和39年1月1日 ～ 昭和47年12月31日	150万円
昭和29年7月1日 ～ 昭和38年12月31日	100万円