

令和元年度に買取再販住宅の取得をお考えのみなさまへ

家屋の所有権の移転登記に対する

登録免許税が軽減されます

軽減税率

0.3% → **0.1%**

個人が、宅地建物取引業者により一定の質の向上を図るための特定の増改築等が行われた既存住宅を取得した場合、所有権移転登記に係る登録免許税の税率が、一般の住宅を取得した場合の税率より軽減されます。

※ 特例措置の適用を受けるためには、住宅が、個人の居住用であること、床面積が50㎡以上であること等の条件があります。条件を満たしているかどうかを、あらかじめ宅地建物取引業者にご確認ください。

登録免許税の軽減措置を受けるまでの流れ

STEP 1 まずは「増改築等工事証明書」を準備します。

STEP 2 必要書類をそろえて「住宅用家屋証明書」の発行を受けます。
(※発行の際には「増改築等工事証明書」(写しでも可)が必要になります。)

STEP 3 所有権の移転登記の申請時に
「住宅用家屋証明書」を法務局に提出します。

ご注意!

登録免許税の軽減措置を受けるための「住宅用家屋証明書」は、所有権の移転登記の申請と、**同時に**、法務局へ提出する必要があります。

軽減措置について詳しく知りたい方は

「住宅:買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置」のページをご覧ください。

https://www.mlit.go.jp/jutakuentku/house/jutakuentku_house_tk2_000024.html



国土交通省 買取再販 税制 🔍

適用の要件を確認しましょう

登録免許税の軽減措置を受けるためには、取得する住宅と、その住宅に対して行われた工事が、右の要件を満たしている必要があります。購入する住宅が、これらの要件を満たしているかどうかについては、住宅を販売する宅地建物取引業者にご確認ください。

軽減措置の適用を受けることにより、登録免許税の税率が0.1%に軽減されます。

詳しい手続きの流れ

STEP 1. 「増改築等工事証明書」を準備しましょう

買主の方は、住宅を販売した宅地建物取引業者にご相談して、「増改築等工事証明書」を準備してください。

STEP 2. 「住宅用家屋証明書」の発行を受けましょう

登録免許税の軽減措置を受けるためには、登記申請時に「住宅用家屋証明書」を法務局に提出する必要があります。住宅用家屋証明書は市区町村が発行しています。発行窓口は市区町村によって異なりますので、詳しくは各市区町村にご確認ください。

住宅用家屋証明書の発行を受けるにあたっては、以下の書類が必要となります。宅地建物取引業者や司法書士にご相談いただくと、スムーズに書類を準備することができます。

住宅の要件（以下の全てに該当すること）

- ☑ 当該個人の居住の用に供される床面積50㎡以上の家屋であること
- ☑ 耐震性に関して、以下のいずれかに該当する家屋であること
 - ・築後25年以内（耐火建築物以外は20年以内）の家屋
 - ・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 ▼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であるものに限り） ▼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（保険付証明書）
- ☑ 宅地建物取引業者から当該家屋を取得したこと
- ☑ 宅地建物取引業者が住宅を取得してから、リフォーム工事を行って再販売するまでの期間が2年以内であること
- ☑ 取得の時に、新築された日から起算して10年を経過した家屋であること

工事の要件（以下の全てに該当すること）

- ☑ 建物価格に占めるリフォーム工事の総額（第1号～第7号工事に要した費用の総額）の割合が20%（リフォーム工事の総額が300万円を超える場合には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号工を行い、給水管、配水管又は雨水の浸入を防止する部分の質し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

※ 第1号～第7号工事の詳細な内容については、国土交通省のホームページ等で確認することができます。

STEP 3. 所有権の移転登記の申請時に「住宅用家屋証明書」を法務局に提出しましょう

法務局にて所有権の移転登記申請書を提出する際に、住宅用家屋証明書を添付することで、登録免許税の軽減措置を受けることができます。

「住宅用家屋証明書」の発行を受けるために必要な書類	必要な書類を入手する方法
(1) 登記事項証明書	お住まいの地域の法務局で入手します
(2) 住宅を取得する際の 売買契約書、売渡証書 等	住宅の取得時に写し（コピー）を用意します
(3) 取得した住宅に居住することを証明する書類 住民票の転入手続を済ませている場合 ⇒ 住民票の写し 住民票の転入手続を済ませていない場合 ⇒ 入居する旨の申立書	お住まいの市区町村の役所で入手します ※「入居する旨の申立書」の様式や入手方法については、各市区町村の担当窓口にご確認ください
(4) 一定の耐震基準を満たしていることを証明する書類 ※ 築後25年超（当該家屋が耐火建築物である場合）又は築後20年超（耐火建築物以外の家屋である場合）の住宅について証明を受けようとする場合のみ必要です [書類の具体例] 耐震基準適合証明書、住宅性能評価書の写し、既存住宅売買瑕疵担保責任保険の保険証券の写し	
(5) 今回取得する住宅が 耐火建築物又は準耐火建築物に該当する区分建物であることを明らかにする書類 ※ 耐火建築物又は準耐火建築物に該当する区分建物であることについて証明を受けようとする場合のみ必要です（登記事項証明書により耐火建築物又は準耐火建築物に該当することが明らかとなる場合は不要です）。 [書類の具体例] 確認済証及び検査済証、設計図書、建築士の証明書等	住宅を販売した宅地建物取引業者や、登記手続きを依頼する司法書士にご相談ください ※ これらの書類の発行には一定の時間を要します。あらかじめ宅地建物取引業者や司法書士と相談し、登記手続きに間に合うように準備する必要があります。
(6) 増改築等工事証明書（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）（写しでも可）	
(7) 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（保険付証明書） ※ 行われた工事の内容によっては、この書類が必要でない場合があります。住宅を販売した宅地建物取引業者にご確認ください。	住宅を販売した宅地建物取引業者から入手します

買主の方へ

買取再販住宅を販売する宅地建物取引業者は、不動産取得税が軽減されます。買取再販住宅を購入する個人の方と同様に、宅地建物取引業者が軽減措置を受けるためには、**買主の方の住民票の写し**や**増改築等工事証明書**が必要です。このため宅地建物取引業者から住民票の写しを求められることがあります。

宅地建物取引業者の方へ

買取再販住宅を購入した個人の方が、登録免許税の軽減を受けるためには、適用要件の確認や、様々な書類の準備が必要です。販売した住宅が要件に適用していることの確認や、必要書類の提供については、宅地建物取引業者の方からも、買主の方にご案内・ご協力いただくよう、お願いいたします。