

# ➡ 買取再販業者様に朗報

## 増改築等工事証明書発行(リノベーション等改修工事がされた住宅の不動産取得税の軽減特例用)

買取再販で扱われる住宅（リノベーション住宅）の取得に係る不動産取得税の特例措置（軽減）制度をご利用されてますか？

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買い取り、住宅性能の一定の向上を図るための改修工事を行って個人に譲渡する場合、宅地建物取引業者に課される不動産取得税を軽減する特例措置が創設されました。

“みらいえ”では買取再販業者様の不動産取得税軽減特例用「増改築等工事証明書」を全国を対象に発行します

### メリット

当該税額から住宅の築年月日に応じた以下の額(最大1200万円)に税率を乗じて得た額を軽減することが出来ます!!

#### ケーススタディ（不動産取得税の軽減が『可能な』場合の不動産取得税の算出）

■平成27年に買取再販用マンションを取得（平成8年築、買取価格1500万円、販売価格2500万円うち建物価格1200万円）し、改修工事を実施（改修工事価格300万円：内、3号工事240万円）してから個人に譲渡する場合の不動産取得税（建物の固定資産税評価額1000万円と仮定）はいくらになりますか？

$$\frac{(1000\text{万円} - 1000\text{万円}) \times 3\% = 0\text{円}}{\text{評価額} \quad \text{控除額}} + \text{土地の不動産取得税額}$$

軽減を受けない場合は30万円建物の不動産取得税がかかります

\*不動産取得税率や控除額は各都道府県によって若干の相違がある場合があります

築年月日	控除額(万円)	軽減税額
平成9年4月1日～	1200	360,000円
平成元年4月1日～平成9年3月31日	1000	300,000円
昭和60年7月1日～平成元年3月31日	450	135,000円
昭和56年7月1日～昭和60年6月30日	420	126,000円
昭和51年1月1日～昭和56年6月30日	350	105,000円
昭和48年1月1日～昭和50年12月31日	230	69,000円
昭和39年1月1日～昭和47年12月31日	150	45,000円
昭和29年7月1日～昭和38年12月31日	100	30,000円

住宅の新築時に施行されていた住宅控除額に税率3%を乗じて得た金額を限度として減額

### 不動産取得税の特例措置（軽減）を受けるまでのフロー



宅建業者様



物件取得



リフォーム・リノベーション



個人へ譲渡



申請  
(改修工事証明書  
他必要書類入手)



不動産取得税の  
減額又は還付

※増改築等工事証明書取得には要件を満たす必要があります

▶ ※詳しくは裏面へ ◀



## 改修（増改築等）工事証明書取得要件

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. 昭和57年1月1日以後に新築された住宅であること、又は一定の耐震基準を満たしていることが耐震基準適合証明書等により証明されたもの
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（登記事項証明書による）
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（建物価格）の20%（当該金額が300万円を超える場合には300万円）以上で、100万円(税込)を超える工事であること
8. 当該家屋について、以下の該当するリフォーム工事が行われたこと
  - \*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

※マンションの場合は第2号工事もあります。詳しくはお問い合わせください。



## 審査に係る価格表（証明書発行料金／税別）

項目	工事種別	金額
増改築等	1～3号工事	20,000
バリアフリー改修工事	5号工事	20,000
省エネ改修工事	6号工事	20,000
給排水管・雨水の浸入を防止する部分に係る工事	7号工事	20,000
耐震改修工事（一戸建ての住宅）	4号工事	30,000
多戸数割引（初年度は申告制）-1	50戸以上／年	△7,000
多戸数割引（初年度は申告制）-2	30戸以上／年～50戸未満／年	△5,000
多戸数割引（初年度は申告制）-3	10戸以上／年～30戸未満／年	△3,000



※現地調査・検査が必要な場合はプラス10,000円(税別：首都圏のみ)となります

※共同住宅等の場合は、一住戸あたりの金額となります  
 ※共同住宅等の耐震改修の場合については別途見積りとなります  
 ※設計図書が無い場合等、別途ご相談ください

**安心住宅みらいえ** 一級建築士事務所神奈川県知事登録第16615号  
 住宅瑕疵担保責任保険法人登録検査機関

株式会社安心住宅みらいえ

〒252-0318

神奈川県相模原市南区上鶴間本町4-52-30 岩井ビル3F

TEL:042-767-5442/FAX:042-767-5443

http://www.c-miraie.com