



## 税金なんだばんだ？

### ●新築建売住宅等の分譲業者に係る不動産取得税

冒頭でお話ししたとおり、不動産取得税は不動産の所有権を取得した者に対し課税される税金です。したがって、建築業者に建物の請負工事を発注し、完成後、工事を発注した者にその建物が引き渡された場合は、その時点で所有権を取得したものとみなされ、工事発注者に課税されるのが原則です。

しかし、発注する者が、住宅の分譲を行う宅建業者であるときは、請負業者から引き渡しを受けた時点では課税されず、分譲された時点で、その住宅の購入者に課税されることとされています。ただし、新築後1年を経過してもまだ分譲されない場合には、その時点で宅建業者が取得したものとみなされ不動産取得税が課税されます。

つまり、新築建売住宅等の分譲業者については、新築後最長1年間は、建物部分に係る不動産取得税の課税が猶予されるということです。

この措置は、取得する住宅が平成10年10月1日から平成18年3月31日までに新築される場合に適用されます。

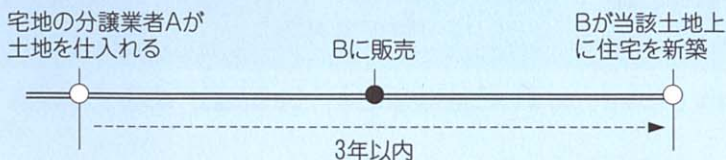
### ●住宅地の分譲に係る不動産取得税

従前は、土地を取得した後に住宅を新築する場合には、当該土地取得者本人が住宅を新築しなければ、その土地についてのP14の表で述べた軽減措置は適用されませんでした。

しかし、平成14年度の改正でこの要件が緩和され、前ページ〈新築住宅の土地〉の①のとおり、土地取得者以外の者が住宅を新築する場合についても、特例の適用が可能となりました。

この改正により、建売住宅ではなく住宅地のみでの分譲を行う場合に、当該分譲地の購入者が一定期間内（宅地の分譲業者がその土地を仕入れてから3年以内）にその土地に住宅を新築すれば、宅地の分譲業者の土地の仕入れに係る不動産取得税についても、住宅敷地の軽減措置が適用されることになりました。

この改正は平成14年4月1日以後の土地の取得について適用されます。



上記の場合、分譲業者Aの土地の仕入れについても敷地の軽減措置の適用が可能