不動産取得税についてのお願い（大阪府）

１　国外に住所等を有する方の不動産取得に関する不動産取得税について

大阪府では、不動産取得税の納税義務者は、大阪府税条例の規定により、大阪府内に住所等を有しない場合は、納税管理人を定めて府税事務所に申告・申請いただくこととなっております。

しかしながら、近年、国外に住所等を有する方が大阪府内の不動産を取得される事例が増加している中で、この納税管理人制度の案内のための連絡を取ることが困難な場合が多く、対応に苦慮しているところです。

こうした状況を踏まえまして、国外に住所等を有する方が大阪府内の不動産を取得され、当該不動産の取得に関する不動産取得税の手続きに関与されました際には、次の点についてご協力いただきますようお願い申し上げます。

・　不動産を取得された方（またはその代理人の方等）に、物件所在地を所管する府税事務所あてに連絡又は「納税管理人申告・承認申請書」を提出いただきますようご助言願います。

　また「納税管理人申告・承認申請書」の様式を、不動産を取得された方（またはその代理人の方等）にお渡しいただけると幸いです。

・　不動産を取得された方（またはその代理人の方等）の連絡先について府税事務所からの照会にご協力いただきますようお願いいたします。

　また、納税管理人に関して、府税事務所から連絡する場合がある旨、不動産を取得された方（またはその代理人の方等）に事前にお伝えいただけると幸いです。

なお、案内文「国外に住所等を有する皆様へ　不動産取得税についての大阪府からのお願い」を用意いたしておりますので、ご助言いただく際に必要に応じてご活用いただきますようお願い申し上げます。

２　不動産取得税の住宅用土地に係る徴収猶予及び減額手続きについて

不動産取得税は不動産（土地や家屋）を取得した場合に、その取得者が納めます。

不動産取得税においては、土地の取得後３年以内に一定の住宅（特例適用住宅（※））を新築する等の要件を満たした場合に当該土地の取得に係る不動産取得税が軽減される制度があります。

ただし、特例適用住宅の用に供する土地に対する軽減の適用を受けるには不動産取得税の減額申告書等をご提出いただく必要があります。（大阪府税条例第 42 条の 12）

また、土地を取得した日から３年以内に特例適用住宅を新築する予定があるときは、必要と認められる期間について徴収（納付）を猶予する制度があります。

大阪府では、土地の取得に係る登記からおおむね４か月後に、不動産取得税の課税に関する予告文書を不動産を取得された方（またはその代理人の方等）あてに送付しております。特例適用住宅用土地に係る徴収猶予制度を利用される場合は、予告文書到達後、速やかに不動産取得税の徴収猶予申告書（予告文書に同封）及び必要書類を物件所在地を所管する府税事務所にご提出いただきますようお願い申し上げます。

なお、特例適用住宅の新築等の軽減要件が充足されましたら、徴収（納付）猶予の期間内に、不動産取得税の減額申告書及び必要書類をご提出いただきますようお願い申し上げます。

※特例適用住宅とは、床面積が下表に該当するものをいいます。

取得した日	住宅床面積 （共同住宅等にあっては、一戸当たりの 床面積（共用部分を含む。））
令和8年 3月31日以前	50㎡（貸家共同住宅の場合は、 1戸当たり40㎡）以上240㎡以下
令和8年 4月1日以降	40㎡以上240㎡以下

なお、令和 11 年４月１日以降に新築された特定区域内住宅（一定の災害危険区域等内に新築された住宅（ただし、一定の従前住宅の建替え等による住宅の新築を除く。）をいいます。）は、特例適用住宅ではありません。

◆お問合せ先等（大阪府ＨＰ内へのリンク）

大阪府内の府税事務所（お問合せ先）
（https://www.pref.osaka.lg.jp/o050030/zei/alacarte/otoiawase2.html#jimusyo）

国外に住所等を有する方が不動産を取得したとき
（https://www.pref.osaka.lg.jp/o050040/zei/alacarte/fudousan.html#nouzeikanrinin）

住宅用の土地に係る軽減制度について
（https://www.pref.osaka.lg.jp/o050040/zei/alacarte/fudousan.html#jyutochi）

特例適用住宅の用に供する土地の取得に対する不動産取得税の徴収猶予申告
（https://www.pref.osaka.lg.jp/menkyo/o050040/0002885.html）

特例適用住宅の用に供する土地の取得に対する不動産取得税の減額（還付）申告・申請
（https://www.pref.osaka.lg.jp/menkyo/o050040/0000013.html）

納税管理人の申告および承認申請
（https://www.pref.osaka.lg.jp/menkyo/o050040/0001253.html）

府税のしおり（不動産取得税）
（https://www.pref.osaka.lg.jp/documents/136368/4_fudousan.pdf）