

要点テスト 第 19 回(地方税) 解答・解説

(有)拓明館

(固定資産税)

問 1 正解 4

1 誤り。

①一般的なマンション一室(区分所有建物)の固定資産額は、「一棟の建物全体に対する固定資産税額」を「専有部分の床面積割合」によって按分して計算します。しかし、②居住用超高層建築物(いわゆるタワーマンション)に対して課する固定資産税は、上記とは異なります。なぜなら、低層階と高層階とを比べると、明らかに高層階の方が価値が高いため、同じ床面積でも、高層階の方が固定資産税の額が高くなります。計算をする際は、一般的に「階層別専有床面積補正率」と呼ばれる補正を考慮することで、高層階になるにつれて、固定資産税が高くなるようにしています。本問は①の内容なので、誤りです。

2 誤り。

小規模住宅用地(住宅用地のうち 200 m²以下の部分)に課す固定資産税の課税標準は、課税標準となるべき価格(不動産の価格・評価額)の「1/6」です。200 m²を超える部分に課す固定資産税の課税標準は、課税標準となるべき価格の「1/3」となります。

3 誤り。

固定資産税の納期は、原則、4 月、7 月、12 月及び 2 月中において、市町村の条例で定めます。ただし、例外として、特別の事情がある場合には、これと異なる納期を定めることも可能です。※令和元年度の東京都 23 区の固定資産税の納期は、6 月、9 月、12 月及び 2 月となっています。

4 正しい。

固定資産税の納税義務者(税金を払う義務がある者)は、原則、固定資産の「1 月 1 日現在の所有者」です。ただし、「質権」または「100 年より長い存続期間の定めがある地上権」が設定されている土地の場合、「質権者」または「地上権者」が納税義務者となります。よって、本問は正しいです。

問 2 正解 3

1 誤り。

固定資産税の納税義務者は、その年の 1 月 1 日時点で固定資産課税台帳に所有者として登録されている人です。年の途中で固定資産を譲渡しても税額の還付は受けられません。※実務上は、日割り計算をして清算をする場合があります。

2 誤り。

固定資産税の「標準税率は 1.4%」ですが、市町村は条例で、1.4%以外で定めることも可能です。そして、1.7%を超えることもできます。

3 正しい。

固定資産税の納期は、原則として、4 月、7 月、12 月、2 月中において市町村の条例で

要点テスト 第 19 回(地方税) 解答・解説

(有)拓明館

定めます。例外として、特別の事情があるときには、上記とは異なる納期で定めることができます。(令和2年度の東京都の納期は、6月、9月、12月、3月となっております。)

4 誤り。

固定資産税について、住宅用地のうち200㎡以下の部分は課税標準が6分の1となり、200㎡超の部分は課税標準を3分の1となります。本肢は「2分の1」としているので誤りです。正しくは、「6分の1」です。

問 3 正解 3

1 誤り。

固定資産税は、「固定資産の所有者」に課されます。「質権」又は「100年超の存続期間の定めのある地上権」の目的である土地については、その「質権者又は地上権者」に課されます。つまり、固定資産の「賃借人」に対して固定資産税が課税されることはありません。

2 誤り。

本肢は「縦覧期間」の問題です。「いつでも」縦覧できるわけではないので、誤りです。正しくは「毎年4月1日から、4月20日又は当該年度の最初の納期限の日のいずれか遅い日以後の日までの間」です。

3 正しい。

本肢は「固定資産課税台帳に登録された価格に関する審査の申出」に関する内容です。固定資産税の納税者は「固定資産課税台帳に登録された価格」について不服があるときは、一定の場合を除いて、文書をもって、固定資産評価審査委員会に審査の申出をすることができます。したがって、正しいです。申し出先は「市町村長」ではないので注意しましょう！

4 誤り。

固定資産税は、毎年、1月1日時点での不動産(土地・家屋)の状況において市町村が評価します。つまり、1月1日時点で更地であれば、まだ建物は完成していないので住宅用地には該当しません。

問 4 正解 4

1 誤り。

固定資産税の課税義務者は、1月1日現在において、固定資産課税台帳に所有者として登録されている者です。したがって、令和3年1月15日に新築された家屋は、令和3年度分の固定資産税の課税対象にはなりません。この場合、令和3年度から課税されます。つまり、令和3年度分の固定資産税について「新築住宅に係る特例」が適用されるはずがありません。固定資産税の税率は、1.7%を超えることができない。

要点テスト 第 19 回(地方税) 解答・解説

(有)拓明館

2 誤り。

固定資産税の標準税率は 1.4%ですが、都道府県及び各市町村が自由に設定することが可能です。以前は 2.1%までという制限税率の取り決めもありましたが、平成 16 年に廃止されているため、1.7%を超えることもあり得ます。したがって、本問は誤りです！
区分所有家屋の土地に対して課される固定資産税は、各区分所有者が連帯して納税義務を負う。

3 誤り。

区分所有家屋の土地に対して課される固定資産税について、各区分所有者は、持分の割合によって按分した額を納税する義務を負います。つまり、持分割合に応じた分割債務を負うだけです。連帯して納税義務を負うわけではありません。

4 正しい。

同一の者が同一市町村内に所有する土地、家屋又は償却資産の課税標準の合計が、一定金額未満の場合は、原則として、固定資産税を課することができません。これを免税点といい、土地の場合は、30 万円未満であれば、固定資産税が課税されません。

(不動産取得税)

問 5 正解 3

1 誤り。

不動産取得税は、普通徴収という方法で、税金を徴収します。本肢は「申告納付」となっているので誤りです。「普通徴収」とは、固定資産税や不動産取得税のように知事などから送付されてくる納税通知書に従って、納税義務者が税金を納付する方法を言います。

2 誤り。

改築の場合も、不動産取得税の課税対象となります。課税標準は改築により増加した価格です。したがって、改築して、建物の価格の増加したのであれば、不動産取得税は課税されるので、本肢は誤りです。

3 正しい。

「相続」「包括遺贈」「相続人への特定遺贈」「法人の合併」による不動産の取得の場合、不動産取得税は課税されません。

4 誤り。

不動産取得税の免税点は、取得した不動産の価格(固定資産課税台帳価格)が下記金額に満たないときは、不動産取得税は課税されません。

これを免税点と言います。

- ・土地を取得したとき⇒10 万円
- ・家屋を建築(新築・増築・改築)により取得したとき⇒23 万円
- ・家屋を売買・贈与・交換などにより取得したとき⇒12 万円

要点テスト 第 19 回(地方税) 解答・解説

(有)拓明館

本肢のように、「一定面積に満たないから」といって、不動産取得税が免税になるわけはありません。したがって、誤りです。

問 6 正解 4

1 誤り。

不動産取得税の税率は、住宅用以外の建物が 4%(本則)で、それ以外は 3%に軽減する特例が適用されます。つまり、

- ・住宅用以外の土地
- ・住宅用の土地・建物

の不動産取得税の税率は 3%です。本肢は「住宅用以外の土地」なので、3%です。よって、誤りです。

2 誤り。

不動産取得税は、課税標準が 10 万円未満の土地については課税されません。これは、面積の大小は関係ありません。小さい土地でも、課税標準が 10 万円以上であれば不動産取得税は課されます。よって「狭小な不動産の取得者に対する税負担の排除の観点から、不動産取得税を課することができない」は誤りです。

3 誤り。

家屋を改築した場合、家屋の価格が増加した分について、不動産取得税は課されます。例えば、もともとの家屋の価格が 1000 万円で、改築することで 1200 万円となったら、200 万円について不動産取得税が課されます。よって、本肢は誤りです。

4 正しい。

共有物である不動産を分割して各共有者が取得する場合、分割前の共有持分を超えない範囲の取得については、不動産取得税は課されません。

例えば、AとBが 100 ㎡の土地を共有していて、共有持分が各 2 分の 1 だった場合、分割して、50 ㎡以下の取得であれば、不動産取得税は課税されません。よって、正しいです。

(印紙税)

問 7 正解 2

1 正しい。

売主 A と買主 B が土地の譲渡契約書を 3 通作成したのであれば、この 3 通はすべて印紙税が課されます。よって、正しいです。もし、譲渡契約書を 3 通作成して、仲介人 C が譲渡契約書の写し(コピー)を保存する場合、当該写し(コピー)には、印紙税は課されません。

2 誤り。

不動産の譲渡契約と請負契約が 1 つの契約書に記載されている場合、金額の高い方

要点テスト 第 19 回(地方税) 解答・解説

(有)拓明館

が、印紙税の課税標準(記載金額)となります。したがって、本肢の場合、6,000 万円が記載金額となります。本肢は、1 億 1,000 万円となっているので誤りです。

3 誤り。

贈与契約書は、記載金額のない文書として 200 円の印紙税が課されます。したがって、記載金は 2,000 万円ではないので誤りです。

4 誤り。

記載金額の変更契約書で、減額する場合、記載金額のない文書として、200 円の印紙税が課されます。よって、本肢は 1,000 万円が誤りです。

(登録免許税)

問 8 正解 2

1 誤り。

個人が、売買又は競落によって住宅用家屋の取得をした場合、下記要件をすべて満たせば、所有権の移転登記について、登録免許税の軽減措置を受けることができます。

- ・個人の住宅用家屋であること
- ・家屋の床面積が 50 m²以上であること
- ・新築又は取得後 1 年以内に登記を受けること
- ・一定の耐震基準(新耐震基準)に適合していること又は昭和 57 年 1 月 1 日以後に建築されたものであること

本肢は「床面積が 100 m²以上」となっているので誤りです。正しくは「床面積が 50 m²以上」です。

2 正しい。

個人が、売買又は競落によって住宅用家屋の取得をした場合、一定の要件(選択肢 1 の解説参照)をすべて満たせば、所有権の移転登記について、登録免許税の軽減措置を受けることができます。つまり、登録免許税の税率の軽減措置の適用対象となる住宅用家屋は、売買又は競落により取得したものに限られるので正しいです。

3 誤り。

個人が、売買又は競落によって住宅用家屋の取得をした場合、一定の要件(選択肢 1 の解説参照)をすべて満たせば、所有権の移転登記について、登録免許税の軽減措置を受けることができます。本肢は「住宅用家屋の敷地の用に供されている土地」となっている所以誤りです。土地については、登録免許税の軽減措置の適用はありません。

4 誤り。

登録免許税の税率の軽減措置の適用を受ける場合ために、市区町村長の証明書(住宅用家屋証明書)を添付する必要があります。本肢は「都道府県知事の証明書」となっている所以誤りです。

要点テスト 第 19 回(地方税) 解答・解説

(有)拓明館

問 9 正解 1

1 正しい。

住宅用家屋の所有権の移転登記に係る登録免許税の税率の軽減措置の対象は、下記4つをすべて満たす必要があります。

- ・売買・競落による取得であること
- ・個人の住宅用家屋についての登記であること
- ・家屋の床面積が 50 ㎡以上であること
- ・新築又は取得後 1 年以内に登記を受けること

本肢は「4」の内容です。

2 誤り。

住宅用家屋の所有権の移転登記に係る登録免許税の税率の軽減措置の対象は、下記4つをすべて満たす必要があります。

- ・売買・競落による取得であること
- ・個人の住宅用家屋についての登記であること
- ・家屋の床面積が 50 ㎡以上であること
- ・新築又は取得後 1 年以内に登記を受けること

本肢は「相続により取得した場合」となっているので、1 の要件を満たしていないので、この軽減措置は適用されません。

3 誤り。

登録免許税の課税標準は、「固定資産課税台帳に登録されている価格(固定資産課税台帳価格)」です。「実際の取引価格」ではありません。この点は上記以外に注意点があるので個別指導で解説します！

4 誤り。

「住宅用家屋の所有権の移転登記に係る登録免許税の税率の軽減措置」は、回数に制限はないため、何度でも適用することができます。

問 10 正解 2

1 誤り。

登録免許税の税率の軽減措置の適用対象となる住宅用家屋は「個人の居住用」で「床面積の合計が 50 ㎡以上」などが要件です。そして、本肢は、共有の住宅家屋であっても、「自己居住用」で、かつ「50 ㎡以上」なので、その他の要件を満たせば、軽減措置を受けることができます。したがって、「軽減措置の適用を受けることができない」という本肢は誤りです。

2 正しい。

登録免許税の税率の軽減措置が受けられる者は、住宅用家屋を「売買及び競落」で取得した者に限られています。したがって、「交換」を原因として取得した場合、登録免許

要点テスト 第 19 回(地方税) 解答・解説

(有)拓明館

税の税率の軽減措置は受けられません。

3 誤り。

所有権の移転登記に係る住宅用の家屋について、登録免許税の税率の軽減措置を受けるためには、一定の耐震基準を満たす必要があります。昭和 57 年以降に完成した建築物については、一定の耐震基準を満たしているものとみなします。したがって、平成元年に竣工(完成)された建築物については、一定の耐震基準を満たしていることが証明されない場合であっても、一定基準を満たすため、「登録免許税の税率の軽減措置の適用を受けることができない。」という記述は誤りです。

4 誤り。

登録免許税の税率の軽減措置を受けるためには、「市町村長又は特別区の区長の証明書」が必要です。本肢は「税務署長」となっているので誤りです。

(贈与税)

問 11 正解 3

1 誤り。

直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税は、直系尊属(親や祖父母)から「住宅取得資金」の贈与を受けた場合に適用されます。住宅用家屋そのものの贈与を受けた場合には適用されません。したがって、誤りです。もし、本問が「住宅用家屋を取得するための資金の贈与」となっていれば、正しい記述です。日本国外に住宅用の家屋を新築した場合でも、この特例の適用を受けることができる。

2 誤り。

直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税の対象となるのは、日本国内の家屋のみが対象です。本問は「日本国外に住宅用の家屋を新築した場合」となっているので、誤りです！贈与者が住宅取得等資金の贈与をした年の 1 月 1 日において 60 歳未満の場合でも、この特例の適用を受けることができる。

3 正しい。

直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税の特例受けるための、贈与者の年齢は、特に決まっていないので、何歳でもこの非課税制度を利用できます。受贈者について、住宅取得等資金の贈与を受けた年の所得税法に定める合計所得金額が 2,000 万円を超える場合でも、この特例の適用を受けることができる。

4 誤り。

直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税の特例を受けるための、受贈者の所得は、贈与を受けた年の合計所得金額が 2,000 万円以下であることが要件です。つまり、贈与を受けた年の合計所得金額が 2,000 万円を超える者は、この特例の適用を受けることができません。

要点テスト 第 19 回(地方税) 解答・解説

(有)拓明館

(不動産譲渡税)

問 12 正解 2

1 正しい。

「5,000 万円特別控除」と「軽減税率」は併用することができます。よって、本問は正しいです。

2 誤り。

居住用財産を譲渡した場合の「軽減税率」は、不動産を売った年の「前年」及び「前々年」に、この特例を受けていないことが要件です。つまり、「軽減税率」は 3 年に一度しか利用できないということです。よって、令和元年に軽減税率の特例を受けていたら、令和 2 年、令和 3 年は軽減税率を受けることができません。その他の細かい適用要件は「個別指導」で解説します！

3 正しい。

「3000 万円の特別控除」は、「譲受人(買主)が配偶者や直系血族、内縁関係等でないこと」が要件です。つまり、孫は、直系血族に当たるので、「3000 万円の特別控除」を受けることはできません。その他の細かい適用要件は「個別指導」で解説します！

4 正しい。

「収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例」は、「軽減税率」と併用できません。よって、正しいです。

※ 「収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例」とは、公共事業のために土地建物を売った場合に、①売った金額より買い換えた金額の方が多いときは所得税の課税が将来に繰り延べられ、売った年については譲渡所得がなかったものとされ、②売った金額より買い換えた金額の方が少ないときは、その差額を収入金額として譲渡所得の金額を計算できるという特例です。