

問1 正解3 ●●●●

1 誤り。不動産の所在する都道府県が課税。

不動産取得税は、不動産の取得に対し、「その不動産の所在する」都道府県が課税します。取得者の住所地の都道府県が課税するものではありません。なお、徴収方法は、普通徴収によります。

2 誤り。相続、合併等は、不動産取得税は非課税。

相続による不動産の取得に対しては、不動産取得税は課税されません。

3 正しい。家屋を改築した場合、増加額が課税標準。

家屋の改築により家屋の価格が増加した場合は、その改築をもって家屋の取得とみなし、不動産取得税を課税することとなります。そして、その場合の課税標準は、当該改築により増加した価格となります。

4 誤り。宅地の課税標準の特例は、その価格の1/2。

地を取得した場合、不動産取得税の課税標準は、その土地の価格の「1/2の額」となります。

—ポイント—

「不動産取得税」は全体的に重要です。特に「特例」に要注意。住宅と宅地それぞれについて、「課税標準の特例」があります。それぞれの特例の内容や適用要件を、確実に押さえておき、ぜひ得点源にしたいところです。

問2 正解4 ●●●●

1 誤り。登記しなくても課税される。

土地・家屋が不動産登記簿上で未登記の場合は、土地補充課税台帳または建物補充課税台帳に所有者として登録されている者に課税されます。したがって、「登記をするまでの間は課税されない」ということにはなりません。

2 誤り。納税義務者は1月1日現在の所有者。

固定資産税は「1月1日現在」登記・登録されたものに対して、形式的に課税されます。したがって、年度中に土地の売買等があつて所有者が変更した場合も、税法上の納税義務者は変わりません。

3 誤り。200㎡以下の住宅用地の課税標準は、1/6となる。

住宅用地でその面積が200㎡以下のもの(小規模住宅用地)に対して課税する固定資産税の課税標準は、固定資産課税台帳価格の「1/6の額」となります。

4 正しい。固定資産評価基準は、総務大臣が定める。

固定資産の評価の基準ならびに評価の実施の方法および手続(固定資産評価基準)は、総務大臣が定めます。

—ポイント—

税法というと、それだけで敬遠してしまう受験生も多いです。しかし、宅建試験ではそれ

要点宿題 第19回 解答・解説

(有)拓明館

ほど難しい出題はなく、過去問の焼き直しも案外多いです。その点、法令上の制限など他の科目と何ら変わりません。

問3 正解1 ●●

1 正しい。民間が保存する国等が作成した文書は、非課税。

国、地方公共団体が作成した文書は、非課税です。本肢のように国、地方公共団体等と、それ以外の者(私人)とが共同して作成した文書で、私人が保存する文書については、「国、地方公共団体が作成したもの」とみなされるため、非課税となります。

2 誤り。減額変更契約書は、記載金額がないものとして課税。

既に作成した売買契約書の代金を減額する場合の変更契約書には、記載金額がないものとして200円の印紙税が課税されます。

3 誤り。贈与契約書は、記載金額がないものとして課税。

贈与契約においては、譲渡の対価にあたる金額はないため、記載金額はないものとして、200円の印紙税が課税されます。

4 誤り。建物賃貸借契約書は非課税文書、敷金の領収証は課税文書。

建物賃貸借契約書自体は非課税文書ですが、敷金を受領した際の領収証は、印紙税の課税文書である受取書に該当するため、原則として印紙税が課税されます。

ーポイントー

「印紙税」は、税法の中でもっとも過去問の焼き直しが多いと言っても過言ではありません。覚えるべき知識も、比較的まとまっているため、学習しやすい項目といえます。過去問を解き込んで、ぜひ得点源にしましょう。

問4 正解3 ●●●

1 誤り。住宅用家屋の登記の軽減税率は、複数回適用可能。

本肢のような規定はありません。住宅の軽減税率は、すでに適用を受けたことのある者にも適用されます。

2 誤り。住宅用家屋の床面積は、50㎡以上。

この税率の軽減措置の適用対象となる住宅用家屋は、床面積が「50㎡以上」で、専らその住宅用家屋を取得した個人の居住の用に供されるものに限られます。

3 正しい。住宅用家屋の登記の軽減税率は、個人にのみ適用される。

住の軽減税率は、「個人」に適用されますが、法人には適用されません。

4 誤り。住宅用家屋の登記の軽減税率には、所得要件はない。

本肢のような規定はありません。住宅の軽減税率は、年収等に関係なく適用されます。

ーポイントー

過去の出題傾向をみると、「登録免許税」では、「住宅の軽減税率」の知識を問うものが多いです。そのため、まずはこの軽減税率について、①税率、②適用要件を確実に覚え

るとよいでしょう。

問5 正解3 ●●●

1 誤り。3,000万円特別控除は、所有期間を問わない。

「居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除」は、所有期間の長・短にかかわらず適用を受けることが可能です。

2 誤り。3,000万円特別控除と居住用軽減税率の特例は、併用可。

「居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除」と「居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例」は、重複して適用を受けることができます。なお、居住用財産の軽減税率の特例の適用を受けるためには、所有期間が10年を超えているものを譲渡する必要があります。

3 正しい。3,000万円特別控除は、配偶者等への譲渡に適用なし。

「居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除」は、配者や直系血族等に譲渡した場合には適用されません。

4 誤り。居住しなくなってから3年目の年末まで可能。

「居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除」は、現に居住の用に供していなくても、居住の用に供しなくなった日から同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡されるものであれば、適用されます。

一ポイント

「譲渡所得税」からの出題は、不動産取得税や固定資産税の出題とくらべると手ごわい印象を受けますが、捨てずに学習しておくべき項目です。細かい知識は後回しにして、重要ポイントからおさえましょう。