

要点確認テスト 第 19 回 解答解説

(有)拓明館

(固定資産税)

問 1 ×

固定資産税の徴収については、普通徴収です。本肢は特別徴収が誤りです。

【普通徴収とは】

納税義務者に納付書が送られ、その納付書に従って、納税する方法です。

固定資産税は、毎年その年の 1 月 1 日の所有者等に納付書が送られて、その納付書に従って固定資産税を納付するので、普通徴収です。

【特別徴収とは】

所得税や住民税の源泉徴収のように、会社(給与支払者)が従業員(納税義務者)に代わり、毎月給与から所得税や住民税を差し引いて、納税する制度です。

問 2 ○

「土地価格等縦覧帳簿及び家屋価格等縦覧帳簿」の縦覧期間は、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。つまり、「①4 月 1 日～4 月 20 日」「②4 月 1 日～当該年度の最初の納期限の日」の遅い方が縦覧期間となります。よって、正しいです。

問 3 ×

賦課期日(ふかきじつ)とは、いつの日の評価額を基準に固定資産税を計算するか？いつの日の所有者を納税義務者とするか？という基準日を言います。固定資産税の賦課期日は、1 月 1 日と地方税法で規定されています。よって、市町村が、条例で定めることはできないので誤りです。

問 4 ×

固定資産税は、原則、1 月 1 日の所有者に課せられます。ただし、例外的に、質権や 100 年以上の地上権が設定されている場合、「質権者や 100 年以上の地上権者」に課すことができ、また、災害等により、所有者やその相続人等の行方が不明の場合は、固定資産の賃借権者に対して課すことができます。したがって、本肢は「固定資産が賃借されている場合は、当該固定資産の賃借権者に対して課される」が誤りです。

固定資産が賃借されているからといって、当然に賃借権者に対して固定資産税が課されるわけではありません。

問 5 ×

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。

要点確認テスト 第 19 回 解答解説

(有)拓明館

問 6 ×

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。

問 7 ○

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。

問 8 ○

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。

問 9 ×

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。

問 10 ×

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。

問 11 ×

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。

要点確認テスト 第 19 回 解答解説

(有)拓明館

問 12 ○

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。

(不動産取得税)

問 13 ×

不動産取得税の課税標準(税金を計算するもとになる価格)は、不動産を買ったときの売買価格ではありません。この税金のもとになる価格(課税標準)は、固定資産税評価額です(地方税法 73 条の 21)。

具体的には、次のように決まります。

固定資産課税台帳に登録されている物件の場合:その登録されている評価額が使われます。

新築や未登記などで登録されていない物件の場合:固定資産評価基準に従って計算した価格が使われます。

問 14 ○

不動産取得税には、課税される最低ライン(免税点)があります。

土地の場合:評価額が 10 万円未満のときは税金がかかりません。

新築や増築した家屋の場合:評価額が 23 万円未満のときは税金がかかりません。

中古の家屋などその他の家屋の場合:評価額が 12 万円未満のときは税金がかかりません。

問 15 ×

不動産取得税は、不動産を手に入れたときにかかる税金です。しかし、相続や法人の合併のように、もともとの権利や義務をそのまま受け継ぐ場合(これを「一般承継」といいます)には、形式的に名義が変わるだけとみなされます。そのため、実際にお金を払って新しく不動産を取得したわけではないので、不動産取得税はかかりません(地方税法 73 条の 7 第 2 号)。

問 16 ×

不動産取得税については、以下のように税率が決められています。

1 住宅と住宅用地の場合

税率は 3% に軽減されています。

2 住宅以外の建物の場合

要点確認テスト 第 19 回 解答解説

(有)拓明館

税率は 4% です。

3 住宅以外の土地の場合

税率は 3% に軽減されています。

本来の不動産取得税の税率は 4%ですが、土地と住宅には 3%に軽減する特例措置が適用されています。このため、4%の税率が適用されるのは 住宅以外の建物のみです(地方税法 73 条の 15、地方税法附則 11 条の 2)。

問 17 ×

税金の徴収方法は、普通徴収と特別徴収の 2 つがあります。普通徴収とは、税務署から納税通知書が送られてきて、それに従って税金を納める方法です。一方、特別徴収は、給与所得者の給与や年金所得者の年金から差し引いて納税する方法です。不動産取得税の徴収方法は、納税者は、都道府県から送られてくる納税通知書に基づいて納税するので普通徴収です。よって、本肢は誤りです。

問 18 ×

地方税には、使い道を定めない普通税と、特定の目的のために使う目的税の 2 つに分類できます。そして、不動産取得税や固定資産税は普通税です。よって、誤りです。一方、都市計画税は目的税です。ここは対比して頭に入れておきましょう！

問 19 ×

不動産取得税は、その不動産の所在する都道府県が不動産取得者に対して課す税金です(道府県税)。本肢は「市町村及び特別区」が誤りです。市町村及び特別区(東京 23 区)が課す税金は固定資産税や都市計画税です。ここは対比して頭に入れておきましょう！

問 20 ○

不動産取得税は、国、都道府県、市町村、特別区(東京 23 区)等には課せられません。よって、正しいです。

(印紙税)

問 21 ○

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。

要点確認テスト 第 19 回 解答解説

(有)拓明館

問 22 ×

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。

問 23 ×

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。

問 24 ×

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 25 ×

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」となっているのが誤りです。正しくは「床面積が 50 m²以上」です。

問 26 ○

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。

問 27 ×

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」となっているのが誤りです。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。

要点確認テスト 第 19 回 解答解説

(有)拓明館

問 28 ×

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」となっているので誤りです。

問 29 ○

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 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

問 30 ×

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 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

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。

問 31 ×

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。

問 32 ×

「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 33 ×

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 m²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 m²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

要点確認テスト 第 19 回 解答解説

(有)拓明館

肢は誤りです。

問 34 ○

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。

問 35 ×

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。

問 36 ×

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 37 ×

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。

問 38 ×

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！

問 39 ○

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。

要点確認テスト 第19回 解答解説

(有)拓明館

問 40 ×

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。

(不動産譲渡税)

問 41 ○

「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。

問 42 ×

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。

問 43 ○

「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。

問 44 ○

「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。