

宅建直前対策 その他 21 回 問題

拓明館

【問 1】不動産取得税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 不動産取得税は不動産の取得に対して、当該不動産の所在する市町村において課する税であり、その徴収は普通徴収の方法によらなければならない。
2. 不動産取得税は不動産の取得に対して課される税であるから、法人の合併により不動産を取得した場合にも、不動産取得税は課される。
3. 不動産取得税の課税標準となるべき額が、土地の取得にあつては 10 万円、家屋の取得のうち建築に係るものにあつては 1 戸につき 23 万円、その他のものにあつては 1 月につき 12 万円に満たない場合においては、不動産取得税が課されない。
4. 家屋が新築された場合、家屋が新築された日から 2 年を経過して、なお、当該家屋について最初の使用又は譲渡が行われない場合においては、当該家屋が新築された日から 2 年を経過した日において家屋の取得がなされたものとみなし、当該家屋の所有者を取得者とみなして、これに対して不動産取得税を課する。

【問 2】不動産取得税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 一定の面積に満たない土地の取得に対しては、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。
2. 令和 6 年 4 月に商業ビル及びその敷地を取得した場合、当該商業ビル及びその敷地の不動産取得税の標準税率は、100 分の 4 である。
3. 令和 6 年 4 月に取得した床面積 240m²である新築住宅に係る不動産取得税の課税標準の算定については、当該新築住宅の価格から 1,200 万円が控除される。
4. 令和 6 年 4 月に宅地を取得した場合、当該宅地の取得に係る不動産取得税の課税標準は、当該地の価格の 4 分の 1 の額とされる。

【問 3】固定資産税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 固定資産税を既に全納した者が、年度の途中において土地又は家屋の譲渡を行った場合には、その譲渡後の月数に応じて税額の還付を受けることができる。
2. 固定資産税は、土地が賃借されている場合には、その土地の所有者ではなく、その土地の賃借人に対して課税される。

宅建直前対策 その他 21 回 問題

拓明館

3. 新築された一定の住宅に対して課される固定資産税については、当該住宅に対して新たに固定資産税が課されることとなった年度から 3 年度分(中高層耐火建築物である住宅は 5 年度分)の固定資産税に限り、当該住宅に係る固定資産税額の 6 分の 1 に相当する額が減額される。
4. 市町村長は、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、その指定する場所において、土地価格等縦覧帳簿又はその写しを当該市町村内に所在する土地に対して課する固定資産税の納税者の縦覧に供し、かつ、家屋価格等縦覧帳簿又はその写しを当該市町村内に所在する家屋に対して課する固定資産税の納税者の縦覧に供しなければならない。

【問 4】固定資産税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 市町村は、財政上その他特別の必要がある場合において、市町村の条例で定めるときを除き、当該市町村の区域内において同一の者が所有する土地に係る固定資産税の課税標準となるべき額が 30 万円に満たない場合には、固定資産税を課することができない。
2. 固定資産税の標準税率は 1.4%であり、固定資産税の税率は、1.7%を超えることができない。
3. 住宅用地のうち小規模住宅用地に対して課する固定資産税の課税標準は、当該小規模住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の 3 分の 1 の額である。
4. 固定資産税の納期は、他の税目の納期と重複しないようにとの配慮から、4 月、7 月、12 月、2 月と定められており、市町村はこれと異なる納期を定めることはできない。

【問 5】印紙税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。なお、以下の契約書はいずれも書面により作成されたものとする。

- 1 国を売主、株式会社 A を買主とする土地の売買契約において、共同で売買契約書を 2 通作成し、国と A 社がそれぞれ 1 通ずつ保存することとした場合、A 社が保存する契約書には印紙税は課税されない。
2. 「A の所有する甲土地(価額 3,000 万円)を B に贈与する」旨の贈与契約書を作成した場合、印紙税の課税標準となる当該契約書の記載金額は 3,000 万円である。

宅建直前対策 その他 21 回 問題

拓明館

3. 「A の所有する甲土地(価額 5,000 万円)と B の所有する乙土地(価額 4,000 万円)とを交換する」旨の土地交換契約書を作成した場合、印紙税の課税標準となる当該契約書の記載金額は 1,000 万円である。
4. 当初作成の「土地を 8,000 万円で譲渡する」旨を記載した土地譲渡契約書の契約金額を変更するために作成する契約書で、「当初の契約書の契約金額を 1,000 万円減額し、7,000 万円とする」旨を記載した変更契約書について、印紙税の課税標準となる当該変更契約書の記載金額は、1,000 万円である。

【問 6】印紙税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。なお、以下の契約書はいずれも書面により作成されたものとする。

1. 土地譲渡契約書に課税される印紙税を納付するため当該契約書に印紙をはり付けた場合には、課税文書と印紙の彩とにかけて判明に消印しなければならないが、契約当事者の従業者の印章又は署名で消印しても、消印したことにはならない。
2. 建物の賃貸借契約に際して敷金を受け取り、「敷金として 20 万円を領収し、当該敷金は賃借人が退去する際に全額返還する」旨を記載した敷金の領収証を作成した場合、印紙税は課されない。
3. 一の契約書に土地の譲渡契約(譲渡金額 4,000 万円)と建物の建築請負契約(請負金額 5,000 万円)をそれぞれ区分して記載した場合、印紙税の課税標準となる当該契約書の記載金額は、5,000 万円である。
4. 建物の電気工事に係る請負代金は 1,100 万円(うち消費税額及び地方消費税額 100 万円)とする」旨を記載した工事請負契約書について、印紙税の課税標準となる当該契約書の記載金額は 1,100 万円である。

【問 7】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に関する姿の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 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 100m² 以上で、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る。
2. この税率の軽減措置は、住宅用家屋を売買又は競落により取得した場合に受ける所有権の移転登記についてのみ、適用される。

宅建直前対策 その他 21 回 問題

拓明館

3. この税率の軽減措置の適用を受けるためには、やむを得ない事情がある場合を除き、その住宅用家屋の取得後 6 か月以内に所有権の移転登記をしなければならない。
4. 過去にこの税率の軽減措置の適用を受けたことがある者は、再度この措置の適用を受けることはできない。

【問 8】「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」に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 贈与者が住宅取得等資金の贈与をした日の属する年の 1 月 1 日において 60 歳未満である場合には、この特例の適用を受けることができない。
2. 床面積が 40 m²以上 50 m²未満の住宅用家屋を新築し、その対価に充てるための金銭の贈与を受けた場合、その受贈者について、その資金の贈与を受けた年の年分の所得税に係る所得税法に定める合計所得金額を問わず、この特例の適用を受けることができる。
3. 床面積が 50 m²以上 240 m²以下の住宅用家屋を新築し、その対価に充てるための金銭の贈与を受けた場合、その受贈者について、その資金の贈与を受けた年の年分の所得税に係る所得税法に定める合計所得金額が 2,000 万円を超えているときは、この特例の適用を受けることができない。
4. 受贈者が、自己の配偶者から取得する住宅用家屋の取得資金に充てるため、直系尊属から金銭の贈与を受けた場合には、この特例の適用を受けることができる。

【問 9】個人が令和 6 年中に、令和 6 年 1 月 1 日において所有期間が 10 年を超える居住用財産を譲渡した場合における、その譲渡に係る譲渡所得の課税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 当該居住用財産を、当該個人と生計を一にしない孫に譲渡した場合には、居住用財産の譲渡所得の 3,000 万円特別控除(租税特別措置法第 35 条第 1 項)の適用を受けることができる。
2. 当該居住用財産を譲渡した時に、当該居住用財産を自己の居住の用に供していなければ、居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例(同法第 31 条の 3 第 1 項)の適用を受けることができない。

宅建直前対策 その他 21 回 問題

拓明館

3. 当該個人が令和 4 年において居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例(同法第 31 条の 3 第 1 項)の適用を受けている場合であっても、令和 6 年中の譲渡について同特例(同法第 31 条の 3 第 1 項)の適用を受けることができる。
4. 当該居住用財産の譲渡について収用交換等の場合の譲渡所得等の 5,000 万円特別控除(租税特別措置法第 33 条の 4 第 1 項)の適用を受ける場合であっても、その特別控除後の譲渡益について、居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例(同法第 31 条の 3 第 1 項)の適用を受けることができる。

【問 10】租税特別措置法第 36 条の 2 の特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例(以下この間において「買換え特例」という。)に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1. 譲渡資産とされる家屋については、その譲渡をした日の属する年の 1 月 1 日における所有期間が 10 年を超えるもので、国内にあるものであることが、買換え特例の適用要件とされている。
2. 譲渡資産とされる家屋については、その譲渡に係る対価の額が 1 億円以下であることが、買換え特例の適用要件とされている。
3. 買換資産とされる家屋については、その床面積のうち自己が居住の用に供する部分の床面積が 50 m²以上 240 m²以下のものであることが、買換え特例の適用要件とされている。
4. 買換資産とされる家屋を、譲渡資産の譲渡の日の属する年の前年に取得していた場合、買換え特例の適用を受けることができる。