

宅建直前対策 その他 第 21 回 解答解説

拓明館

【問 1】 正解-3 不動産取得税

1. **誤り**。不動産取得税は、不動産の取得に対し、当該不動産所在の「(都)道府県」において、当該不動産の取得者に課する税金です。なお、普通徴収の方法による点は正しい記述です(地方税法 73 条の 2 第 1 項、73 条の 17 第 1 項)。
2. **誤り**。法人の合併による不動産の取得は、形式的な所有権の移転に当たるので、不動産取得税は課されません(73 条の 7 第 2 号)。
3. **正しい**。都道府県は、不動産取得税の課税標準となるべき額が、土地の取得では 10 万円、家屋の取得のうち建築に係るものでは一戸につき 23 万円、その他のものでは一戸につき 12 万円に満たない場合は、不動産取得税を課することができません(73 条の 15 の 2 第 1 項)。
4. **誤り**。家屋が新築された場合においては、当該家屋について最初の使用または譲渡が行われた日において家屋の取得がなされたものとみなし、当該家屋の所有者または譲受人を取得者とみなして、これに対して不動産取得税を課します。ただし、家屋が新築された日から「6 月」を経過して、なお、当該家屋について最初の使用また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「6 月」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します。ただし、宅地建物取引業者等が新築した場合は、この「6 月」が「1 年」になります(73 条の 2 第 2 項、附則 10 条の 2 第 1 項、施行令 36 条の 2 の 2)。

【問 2】 正解-3 不動産取得税

1. **誤り**。都道府県は、不動産取得税の課税標準となるべき額が、土地の取得にあっては 10 万円、家屋の取得のうち建築に係るものにあっては 1 戸につき 23 万円、その他のものにあっては 1 月につき 12 万円に満たない場合においては、不動産取得税を課することができません。しかし、一定の面積に満たない土地の取得に対して、不動産取得税を課さない旨の規定はありません(地方税法 73 条の 15 の 2 第 1 項)。
2. **誤り**。不動産取得税の標準税率は 4%です。ただし、住宅または土地の取得については、3%となります。したがって、住宅用以外の家屋(商業ビル)は 4%ですが、その敷地は 3%となります(73 条の 15、附則 11 条の 2 第 1 項)。
3. **正しい**。新築住宅を取得した場合における当該住宅の取得に対して課す不動産取得税の課税標準の算定については、1 戸につき 1,200 万円を控除します。この控除の適用を受けることができる住宅は、床面積が 50m(戸建以外の貸家は 40m)以上 240m 以下でなければなりません(73 条の 14、施行令 37 条の 16)。
4. **誤り**。令和 6 年 4 月に宅地を取得した場合には、当該宅地の取得に係る不動産取

宅建直前対策 その他 第 21 回 解答解説

拓明館

得税の課税標準は、当該宅地の価格の 2 分の 1 の額となります。(附則 11 条の 5)。

【問 3】正解-4 固定資産税

1. **誤り**。固定資産税の賦課期日は、当該年度の初日の属する年の 1 月 1 日です。そして、固定資産税は、賦課期日における納税義務者に対して形式的に課税されます。したがって、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または家屋の譲渡を行ったとしても、税額の還付を受けることはできません(地方税法 359 条)。
2. **誤り**。固定資産税は、原則として、固定資産の所有者に課しますが、質権または 100 年より長い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、その質権者または地上権者に固定資産税を課します。したがって、土地の賃借人には、固定資産税は課されません(343 条 1 項)。
3. **誤り**。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、新たに課されることとなった年度から 3 年度分(地上 3 階建以上の中高層耐火建築物は 5 年度分)に限り、床面積 120 m²までの部分について、固定資産税額から「2 分の 1 相当額」を減額します(附則 15 条の 6)。
4. **正しい**。市町村長は、固定資産税の納税者が、その納付すべき当該年度の固定資産税に係る土地または家屋について土地課税台帳等または家屋課税台帳等に登録された価格と当該土地または家屋が所在する市町村内の他の土地または家屋の価格とを比較することができるよう、毎年 4 月 1 日から、4 月 20 日また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、土地価格等縦覧帳また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また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りません(地方税法 416 条 1 項)。

【問 4】正解-1、固定資産税

1. **正しい**。市町村は、同一の者について当該市町村の区域内におけるその者の所有に係る土地、家屋または償却資産に対して課する固定資産税の課税標準となるべき額が土地にあつては 30 万円、家屋にあつては 20 万円、償却資産にあつては 150 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ません。ただし、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たときは、例外が認められます(地方税法 351 条)。
2. **誤り**。固定資産税の標準税率は 1.4%です。しかし、制限税率は規定されていません。

宅建直前対策 その他 第 21 回 解答解説

拓明館

したがって、固定資産税の税率は、1.7%を超えることができます(350 条)。

3. 誤り。住宅用地のうち、小規模住宅用地(面積が 200 m²以下)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 6 分の 1 の額です(349 条の 3 の 2 第 2 項)。

4. 誤り。固定資産税の納期は、4 月、7 月、12 月および 2 月中において、当該市町村の条例で定めます。ただし、特別の事情がある場合は、これと異なる納期を定めることができます(362 条 1 項)。

【問 5】正解=1 印紙税

1. 正しい。国、地方公共団体等が作成した文書には、印紙税は課されません。そして、国等と国等以外の者とが共同して作成した文書については、国等が保存するものは国等以外の者が作成したものとみなされ、国等以外の者が保存するものは国等が作成したものとみなされます。したがって、国と A 社が土地の売買契約を行って、共同して契約書を作成した場合には、A 社の保存する契約書には印紙税は課されません(印紙税法 5 条、4 条)。

2. 誤り。贈与契約においては、譲渡の対価たる金額はありませんから、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(2 条、基本通達 23 条)。

3. 誤り。不動産の交換に関する契約書で、双方の金額が記載されているものについては、いずれか高いほうの金額が当該課税文書の記載金額となります。したがって、本肢の場合は、記載金額は、5,000 万円となります。なお、交換差金のみが記載されている場合には、その交換差金の額が記載金額となります(基本通達 23 条)。

4. 誤り。契約金額等の変更の事実を証すべき文書について、変更前の契約金額等の記載のある文書が作成されていることが明らかであり、かつ、変更の事実を証すべき文書により変更金額が記載されている場合には、その変更金額が変更前の契約金額等を増加させるものであるときは、当該変更金額を当該文書の記載金額とし、その変更金額が変更前の契約金額等を「減少」させるものであるときは、当該文書の記載金額の記載は「ないもの」となります(別表第一通則 4、基本通達 30 条)。

【問 6】正解=3 印紙税

1 誤り。課税文書の作成者は、課税文書に印紙をはり付ける場合には、当該課税文書と印紙の彩紋とにかけ、判明に印紙を消さなければなりません。印紙を消す場合には、印章または署名で消さなければなりませんが、必ずしも文書の作成者自らする必要はなく、代理人、使用人その他の従業者の印章または署名で行うこともできます(印紙税法

宅建直前対策 その他 第 21 回 解答解説

拓明館

8 条 2 項、施行令 5 条)。

2. **誤り**。建物賃貸借契約書は、印紙税の非課税文書ですが、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、印紙税が課されます(印紙税法 2 条、別表第一、課税物件表)。

3. **正しい**。不動産の譲渡に関する文書と、請負に関する文書との両方に該当する文書は、原則として、「不動産の譲渡に関する文書」となります。しかし、不動産の譲渡に関する文書の契約金額と、請負に関する文書の契約金額が区分できる場合で、不動産の譲渡に関する文書に記載されている契約金額が、請負に関する文書に記載されている契約金額に満たないときは、「請負に関する文書」として課税されます。したがって、本肢の場合は、請負に関する文書となり、その記載金額は 5,000 万円となります(2 条、別表第一、課税物件表の適用に関する通則 3)。

4. **誤り**。不動産の譲渡等に関する契約書、請負に関する契約書、金銭または有価証券の受取書に消費税額等が区分記載されている場合または税込価格および税抜価格が記載されていることにより、その取引に当たって課されるべき消費税額等が明らかである場合には、消費税額等は記載金額に含めません。したがって、本肢の記載金額は、消費税額等 100 万円を含めない、1,000 万円となります(国税庁通達)。

【問 7】正解=2 登録免許税

1. **誤り**。本間の税率の軽減措置の適用対象となる住宅用家屋は、床面積の合計が「50 m²以上」で、専ら登記を受ける個人の住宅の用に供されるものでなければなりません(租税特別措置法 73 条、施行 42 条、41 条)。

2. **正しい**。本間の税率の軽減措置は、「売買または競落」により取得した住宅用家屋について受ける所有権の移転登記についてのみ、適用されます(租税特別措置法 73 条、施行令 42 条)。

3. **誤り**。本間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「1 年以内」に所有権の移転登記をしなければなりません(租税特別措置法 73 条)。

4. **誤り**。過去に本間の税率の軽減措置の適用を受けたことがある者であっても、再度、この措置の適用を受けることができます。再度の適用を禁止する旨の規定は、存在しません。

宅建直前対策 その他 第 21 回 解答解説

拓明館

【問 8】 正解-3 贈与税

- 1.. **誤り**。本間の特例の適用を受けるためには、受贈者は住宅取得等資金の贈与を受けた日の属する年の 1 月 1 日において 18 歳以上であることが必要です。しかし、贈与者の年齢については、制限はありません(租税特別措置法 70 条の 2 第 2 項 1 号参照)。
2. **誤り**。床面積が「40 ㎡以上 50 ㎡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が「1,000 万円」を超えているときは、本間の特例の適用を受けることができません(70 条の 2 第 2 項 1 号・2 号、施行令 40 条の 4 の 2 第 1 項・2 項 1 号)。
3. **正しい**。床面積が「50 ㎡以上 240 ㎡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、本間の特例の適用を受けることができません(租税特別措置法 70 条の 2 第 2 項 1 号・2 号、施行令 40 条の 4 の 2 第 1 項・2 項 1 号)。
4. **誤り**。受贈者が、自己の配者その他の特別の関係がある者として政令で定める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、本間の特例の適用を受けることはできません(租税特別措置法 70 条の 2 第 2 項 5 号)。

【問 9】 正解=4 譲渡所得税

1. **誤り**。居住用財産を直系血族(孫)に譲渡した場合には、その直系血族(孫)と生計を一にしていなくても、居住用財産の譲渡所得の 3,000 万円特別控除の適用を受けることはできません(租税特別措置法 35 条 1 項、施行令 23 条 2 項、20 条の 3 第 1 項 1 号)。
2. **誤り**。居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例は、現に居住の用に供していない家屋であっても、居住の用に供されなくなった日から 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までの間に譲渡されたものについては、適用を受けることができます(租税特別措置法 31 条の 3 第 1 項・2 項)。
3. **誤り**。居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例は、当該個人がその年の前年または前々年において既にこの特例の適用を受けている場合には、適用を受けることができません。したがって、和 4 年に既にこの特例の適用を受けているときは、和 6 年にこの特例の適用を受けることはできません(31 条の 3 第 1 項)。
4. **正しい**。収用交換等の場合の譲渡所得等の 5,000 万円特別控除と、居住用財産

宅建直前対策 その他 第 21 回 解答解説

拓明館

を譲渡した場合の軽減税率の特例は、重ねて適用を受けることができます(31 条の 3 第 1 項、33 条の 4 第 1 項)。

【問 10】正解—3 特定の居住用財産の買換え特例

1. 正しい。譲渡資産とされる家屋は、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、国内にあるものでなければなりません。なお、屋期間は 10 年以上でなければなりません(租税特別措置法 36 条の 2 第 1 項)。
2. 正しい。譲渡資産については、その譲渡に係る対価の額が 1 億円以下であることが、適用要件とされています(36 条の 2 第 1 項)。
3. 誤り。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 以上のものであることが、適用要件とされています。しかし、床面積の上限については、規定されていません(36 条の 2 第 1 項、施行令 24 条の 2 第 3 項 1 号イ)。
4. 正しい。買換資産とされる家屋は、「譲渡資産の譲渡の日の属する年の前年 1 月 1 日」から「当該譲渡の日の属する年の翌年 12 月 31 日」までの間に、取得しなければなりません。したがって、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には、買換え特例の適用を受けることができます(租税特別措置法 36 条の 2 第 1 項・2 項)。