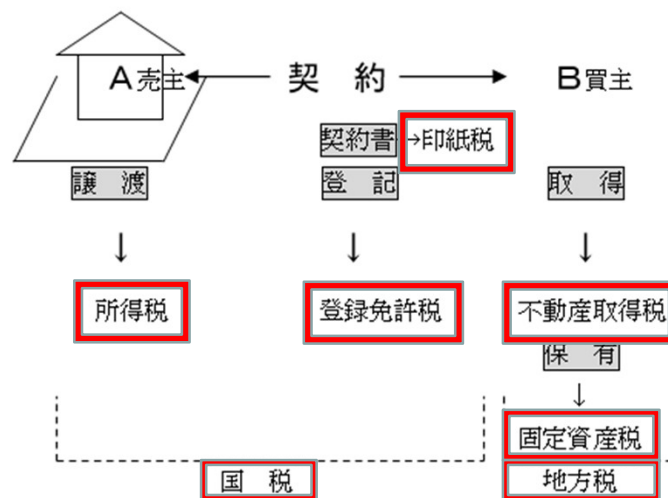


税の概要

1

P5 税金の全体の具体例



2

P6

税の基本用語

① 課税主体(誰が)	課税権者(誰が課税するのか)
② 課税客体(課税対象)	何に対して税を課すのか。
③ 納税義務者(誰に対して)	税を納める義務を負う者のこと。
④ 免 税	本来は課税されるものが、一定の要件により課税が免除されること。
⑤ 非課税	政策的配慮から本来課税の対象である場合でも課税しないとする場合
⑥ 不課税	本来課税の対象外である
⑦ 申告納付	納税義務者からの申告に基づいて税額を計算して納付する方法
⑧ 課税標準(何を基準に)	課税客体の対象となるもので、税額計算の基礎となるもの。これに税率をかけて税額を算出する
⑨ 普通徴収	課税主体からの納付書に基づいて税を納付する方法

3

P7

税金の仕組み

$$\text{課税標準} \times \text{税率} = \text{税 額}$$

4

P7 税金をやすくする方法

課税標準	×	税率	=	税額
↓		↓		↓
課税標準を 下げる。		税率を低く する。		税額を 差し引く
課税標準の特例		軽減率		税額控除

5

P8 納税方法

①申告納税方式

所得税、相続税、贈与税

②賦課課税方式(普通徴収)

固定資産税、都市計画税、不動産取得税

③なんの手続きを要しないもの。

印紙税、登録免許税

6

まとめ

(5) 国税と地方税

地方税	都道府県税	不動産取得税
	市町村税	固定資産税
		都市計画税
国 税	印紙税	
	登録免許税(登記代)	
	贈与税	
	譲渡所得税	

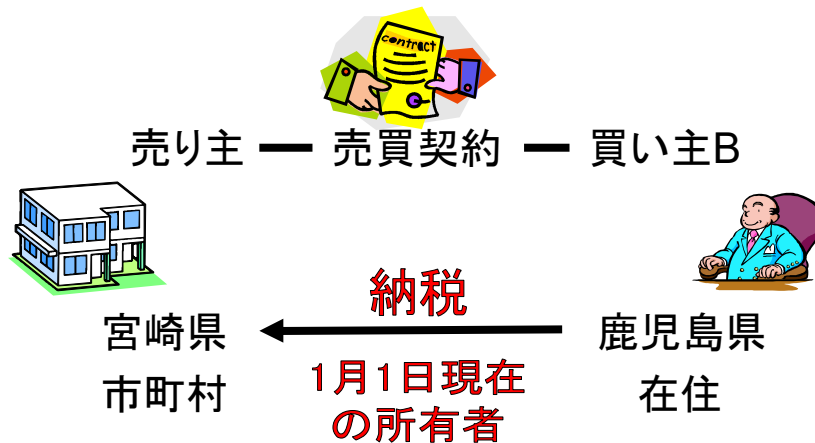
7

地方税

- 固定資産税

8

P17 誰が課税するのか？



9

P17 課税主体

2. 納税義務者

固定資産税は、毎年1月1日(これを賦課期日という)現在の所有する固定資産に対して課税され、固定資産の所在地の市区町村に納税する市区町村税である。

10

P17

課税客体

固定資産	土地	宅地、農地等
	家屋	住宅 店舗 工場 倉庫その他
	償却資産	土地、家屋以外で事業の用に供することができる資産で原価償却の対象となる資産。具体例としては各種製造設備等の機械。工具、車両など

11

P19

徴収方法

6. 徴収方法(普通徴収)

- ①納税前に市町村から納税通知が送られてくるので、申告の必要はない。
- ②市町村が発行する納税通知(納期期限10日までに納税者に交付される)に従って納税すればよい。このような方法を普通徴収という。
- ③納税期は市町村により異なる場合があるが、4月、7月、12月、2月の4期に分けて賦課徴収(または普通徴収ともいう。)になっていて市町村の条令で定める。当然一括でもよい。

12

P17

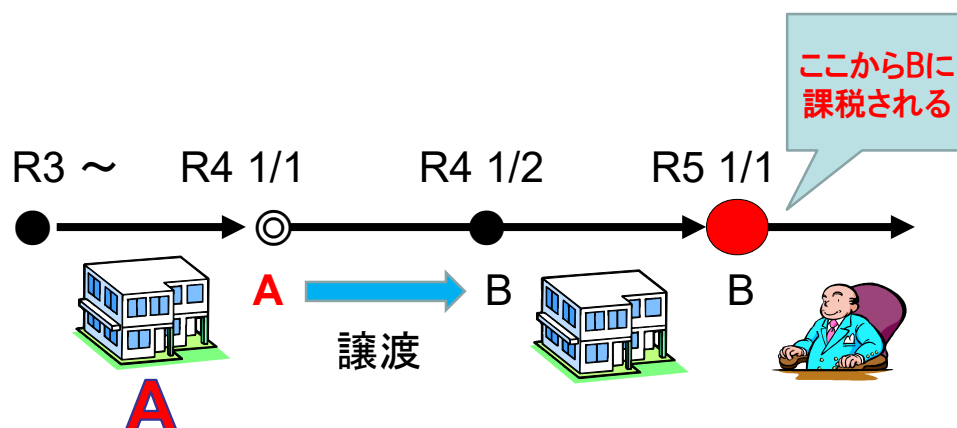
納税義務者

- ① 1月1日現在において所有者として固定資産課税台帳に『所有者』として登記・登録されている者
- ② 1月1日現在において所有者として補充課税台帳に『所有者』として登録されている者
- ③ 従って、1月2日以降に固定資産を取得した場合、その者は、その年の固定資産税は課税されず、翌年から課税されることになる。

13

P17

基準日(納税者)



14

P18 納税義務者の例外

- ①質権または100年より永い地上権が設定されているときの質権者、地上権者。
- ②納税義務者が1月1日前に死亡していた場合、1月1日現在、所有している者
- ③災害等によって所有者が行方不明の場合、実際に使用している者
- ④登記している者が死亡している場合、1月1日現在の現実の所有者

15

P18 納税義務者

注意 質権の目的である建物については、**建物の所有者**が納税義務者である。

質権者が納税義務者になるのは**土地についてだけ**である。

16

P19

課税標準の見直し

7. 課税標準

(1) 課税標準

1月1日現在における価格で、固定資産税課税台帳に登録された価格（固定資産税評価額）。

(2) 価格の見直し

固定資産税の課税標準である登録価格は、3年ごとに見直しが行なわれる。

基準年度に登録された価格は原則として3年間据え置きだが、その間、地目の変更や家屋の増改築等により据え置きが不適当となった場合はその時点で見直しが行なわれる(次の基準年度令和4年度)。

17

P18

固定資産税台帳とは

固定資産課税台帳	土地課税台帳、土地補充課税台帳、家屋課税台帳、家屋補充課税台帳、償却資産課税台帳の総称
・土地課税台帳	登記簿に登録されている土地・建物について一定の事項を登録した台帳のこと
・家屋課税台帳	
・土地補充課税台帳	登記簿に登録されていない土地・建物で固定資産税をかけることができるものについて、一定の事項を登録した帳簿のこと
・家屋補充課税台帳	

18

▶ P19 固定資産税台帳の閲覧制度

閲覧者	範囲
納税義務者	納税義務に係る固定資産
借地権者	権利の目的である土地に限られる
借家人	権利の目的である家屋に限られる

19

▶ P20 縦覧帳簿・固定資産税台帳

	対 象	権利者	期 間
閲 覧	<u>固定資産税台帳</u>	<u>納税者・土地・家屋の借借権者</u>	限定なし
縦 覧	<u>価格等縦覧帳簿</u>	<u>納税義務者</u>	4/1～一定の日

20

 P20

不服申し立て

④ 審査の申出

固定資産税の納税者は、固定資産税台帳に登録された価格に不服のある場合は、市町村長の価格登録の旨の公示の日（4月1日）から納税通知書の交付を受けた日後3カ月までの間に、固定資産評価審査委員会に対して審査の申し出の文章をもって行なう事が出来る。

21

 P21

非課税

9. 非課税

- ① 国、地方公共団体等が所有する一定の固定資産は非課税とされている。
- ② 宗教法人、学校法人等の一定の用に供する固定資産。
- ③ 公共用道路等一定の公共用の固定資産等。

22

P21

免 税

固定資産税	不動産取得税
①土地 30万円未満	①土地 10万円未満
②家屋 20万円未満	②家屋 23万円未満
③償却 150万円未満	③取得 12万円未満
固定資産のミニは免税	(家屋)

23

P21

免 税

注意

固定資産税の免税点の金額は、不動産取得税と違い土地や家屋の一点ごとの金額でなく、同一の納税義務者が同一の市町村内において所有する土地や家屋の課税標準の合計額の点に注意。

24

P21

税 率

税率 = 1.4%

コテコテの石頭



制限税率は規定されない

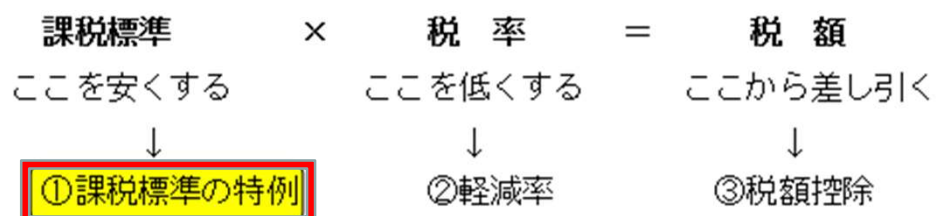
25

P22

課税標準の特例

12. 住宅用地の課税標準の特例

土地が対象



26

P22 課税標準の特例内容

適用要件		課税基準
① 200 m ² 以下の住宅用地		固定資産課税台帳の登録価格 × 1/6
② 200 超の住宅用地	住宅 1 戸につき 200 m ² までの部分	固定資産課税台帳の登録価格 × 1/6
	住宅 1 戸につき 200 m ² 超の部分	固定資産課税台帳の登録価格 × 1/3

27

P22 課税標準の特例 その1

注意 200m²を越えた場合すべてが1/3になるわけではない。
200m²以下の部分 1/6に注意。

•

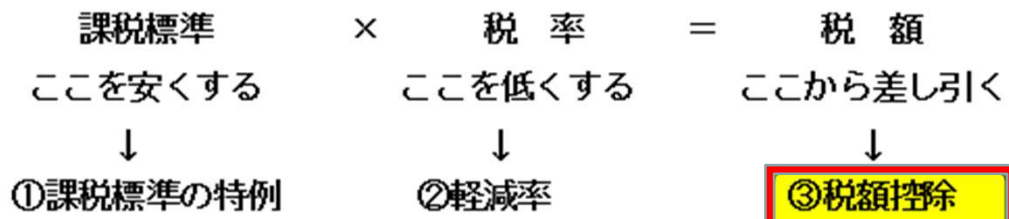
例外

- 空家等対策推進法の規定により、所有者等に対し勧告された特定空き家等の敷地の用に供されている土地には、この特例は適用されない。

28

P23 税額控除その2

13. 新築住宅の減額の特例 **建物が対象**



29

P23 税額の減額の特例

新築住宅の減額の特例の内容

税額 × **1/2**

- ① 一般住宅 → **3**年(認定優良住宅5年)
- ② マンションなどの中高層耐火建築物 → **5**年(認定優良住宅7年)

適用要件

- ③ 面積 = **50**m² ~ **280**m² 面積 = **40**m² ~ 280m² (貸家)
- ④ **120m²までの部分が減額**

30

P24

注意点

注意

- ① **新築住宅**についての特例である事。
- ② **課税標準が1/2**になるわけではなく、課税標準に税率をかけた後の**税額が1/2**になるものである事。
- ③ 住宅部分の**床面積が120㎡を越えた**場合でも、すべてについてこの特例が使えないわけではなく、**120㎡以下の部分**については、特例が使える事。
- ④ 住宅の床面積が、**50㎡(貸家住宅40㎡)以上280㎡以下**である事。

31

P24

減 免

14. 固定資産税の減免

市町村長は、天災その他の特別の事情がある場合において、固定資産税の減免を必要とする者や、貧困により生活のため公私の扶助を受ける者等に対し、**固定資産税の減免をすることができる。**

32

固定資産税と取得税の違い

不動産取得税の課税標準の特例の要件	固定資産税の新築住宅の減額の特例
① 用途 新築住宅 ② 床面積50㎡~ 240㎡ 貸家 40㎡~240㎡	① 用途 新築住宅 ② 床面積50㎡~ 280㎡ 貸家 40㎡~280㎡
① 用途 中古住宅 特例内容	① 中古住宅適用なし 特例内容
1200万円~100万円控除	税額の1/2減額 3年間

33

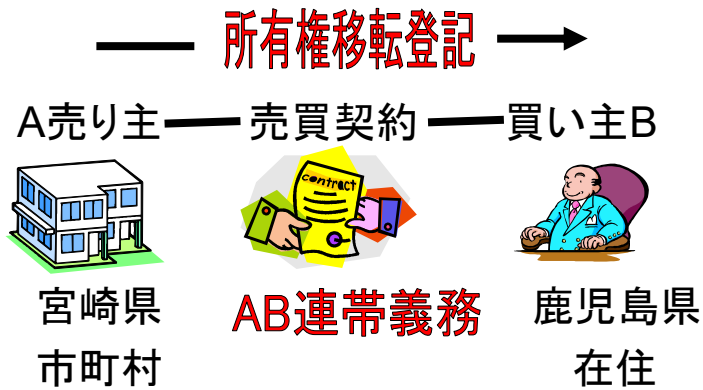
国 税

登録免許税

34

P27

登録免許税



35

P27

納税義務者

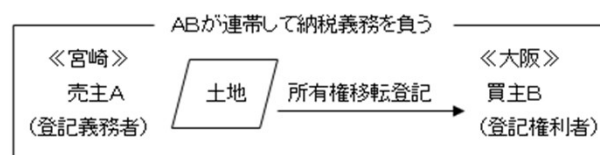
1. 登録免許税

(1) 納税義務者

Aの土地をBが買い、AからBへの所有権移転登記を申請する場合、納税義務者は誰か？

登記を受ける者が、国に登録免許税の義務を負う。

登記等を受ける者が2人以上いる場合、連帯して納税義務を負う。この場合、ABが連帯して納税義務を負うことになる。Bだけが納税義務を負うのではない点に注意！



36

P27

非課税

(2) 非課税

- ① 国、地方公共団体等が登記権利者となったとき(国等に登記が移転するとき)
- ※売買契約であれば、**国等が買主となった場合は課税されない**。逆に売主となった場合は課税される。一般人が買主となるような場合は、原則どおり課税される。

売り主(登記義務者)	買主(登記権利者)	課税関係
一般	国等	非課税
国等	一般	課税

- 表示登記に関する登記。ただし、建物の新築、滅失、分筆、合筆の登記は課税される。

37

P27～P28 納付方法

2. 納付

(1) 現金納付の原則

原則は、**現金納付の方法**がとられている。

(2) 例外

例外その1 近くに**国税収納機関がない場合**は、現金納付に換えて**収入印紙納付**が認められてる。

例外その2 税額が**3万円以下**の場合は、**収入印紙**により納付できる。

例外その3 収入印紙納付することについて**特別の事情があると登記官が認めた場合**にも**収入印紙納付**の方法による事が出来る。

38

P28

納税先・納付期限

(3)納税先

不動産の所在を管轄する登記所の所在地。納税義務者の住所所在地でない。

(4)納付期限

登記を受ける時まで

に納付しなければならない。
具体的には、納付した領収書(または収入印紙)を提出書類に貼付してその書類を提出するので、納期限は「登記等を受ける時」ということになる。

39

P30

課税標準と税率

登記の種類		課税標準	税率
所有権保存		不動産価格	1000分の4
所有権移転	売買・贈与	不動産価格	1000分の20
所有権移転	相続・合併	不動産価格	1000分の4
抵当権設定		債権金額	1000分の4

40

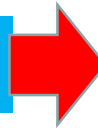
P30 税率

所有権保存登記
所有権移転登記
抵当権登記



4/1000

所有権移転(売買)



20/1000

41

P32 税率の軽減の特例

建物のみ適用

	新 築	中 古
① 所有権保存	●	×
② 所有権移転	●	●
③ 抵当権設定	●	●

所有権保存登記 4/1000 → 1.5/1000
所有権移転登記 20/10000 → 3/10000
抵当権設定 4/1000 → 1/10000



42

P33

特例の家屋の適用要件

項目	要件
①取得者	個人に限る(法人は適用除外) ※所得要件・制限なし
②家屋の用途	自己居住用(貸家は除く)
③床面積	床面積が50㎡以上であること
④登記時期	新築の場合は、新築後または取得後1年以内の所有権の保存登記、所有権の移転登記、抵当権の登記であること。
⑤所有権移転登記の場合	売買、競売によるものに限る。贈与によるものは適用対象外。
⑥既存住宅にあたっては①～⑤のほか	●新耐震基準等に適合するものであること(登記簿上の建築日付S57年1月1日以降の家屋は新耐震基準に適合しているものとみなされる)。 改正 耐震設計基準に適合した中古住宅も特例の対象となった。

43

P33 特例を受けられる家屋の要件

重要ポイント

- ①特例を受けられるのは個人のみで、法人は適用除外。
- ②特例を受けられるのは所得要件なし。
- ③特例を受けられるのは建築住宅のみでその敷地は適用除外。
- ④個人が賃貸用に取得した場合、又は、法人が取得した場合は適用除外。

注意

- ①この税率軽減措置は、住宅金融公庫の融資を受けている家屋にも適用される。
また、債権者が友人や親戚であったものにも適用される。
- ②所有権移転登記の特例と抵当権設定登記の特例は、新築住宅ばかりではなく、中古住宅も適用をうけることができる点に注意。
- ③特例を受けられるのは、住宅のみであり、その敷地は適用を受けられない点に注意。

44

P31 土地の軽減税率の特例

5. 登録免許税の特別規定

- (1) **土地の売買**による所有権移転登記および所有権の信託登記
税率を軽減する特例が適用される(h31.3.31)。

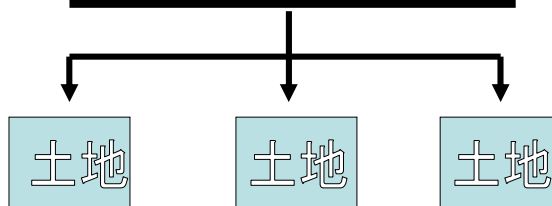
登記の種類	課税対象	本則税率	特例
所有権の移転登記	土地	20/1,000	15/1,000
所有権の信託登記	土地	4/1,000	3/1,000

土地の売買による場合

45

P29 共同担保の抵当権

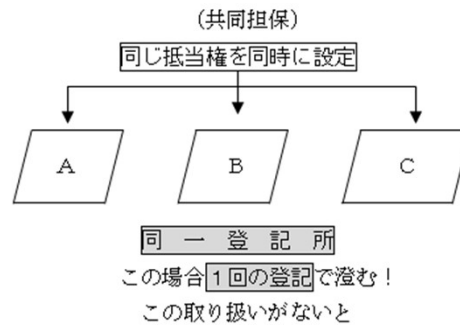
同じ抵当権を同時に設定



登記は一回ですむ

46

P29 共同担保の場合の登記



注意 同一登記所において抵当権設定登記を同時に申請する場合でなければならない。

47

国 税

贈与税

48

P45

特 例

特 例	特例の内容
① 暦年課税	110万の基礎控除
② 相続時精算課税	a. 一般の2500万円特別控除 b. 住宅(建物)を取得のための2500万円特別控除
③ 住宅取得のための非課税	500万円の非課税

49

P49

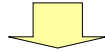
非課税の特例

- (5) 住宅取得資金贈与の非課税の特例
- 親などから住宅取得資金として金銭の贈与を受けた場合には、贈与税が非課税とされる特例がある。
- 贈与を受けた年の合計所得金額が2,000万円以下の者に限り住宅取得金の非課税の特例が受けられる。
- この特例の贈与者については500万円までが非課税とされる。
- この場合、暦年課税の基礎控除110万円や相続時精算課税の特例2,500万円と合わせて適用することができる。

50

非課税の特例

- 住宅取得資金の贈与による『金銭』



- 500万円までは贈与税は**非課税**

1. 贈与者が親とは限らない。
2. 相続時精算課税の特別控除2500万円と合わせて出来る。

51

P49 非課税の特例の要件

人的要件	贈与者	●直径尊属「父」「母」「祖父母」などによる金銭 ●年齢は問わない
	受贈者	●1/1現在18歳以上の者(子、孫) ●合計所得金額2,000万円以下
物の要件	用途	●住宅とともにする敷地の対価 ●床面積が50㎡以上 (合計所得金額1000万円以下の場合、40㎡以上) 240㎡以下であること。 ●1/2以上が専ら居住用である。 ●既存住宅は、新耐震基準等に適合するものであること(登記簿上の建築日付が昭和57年1月1日以降の家屋については、新耐震基準に適合しているものとみなされる)。 ●増改築の場合は工事費用が100万円以上、増築後の面積が50㎡以上240㎡以下。
		非課税限度額

52

P49

ポイント

※適用対象となる者は、**贈与を受けた年の合計所得金額が**
2,000万円以下の者に限られる。

500万円の非課税枠は、受贈者1人当たりの年計となる。

※合計所得金額が2,000万円以下の者の場合は、

①受贈額－**暦年課税(110万円)－非課税(500万円)**

②受贈額－**非課税(500万円)－相続時算課税(2,500万円)**

この非課税措置のいずれかを①②選択しまず適用し、
残りの金額について相続時精算課税が適用することになる。

不動産の譲渡所得税

P51 譲渡所得とは



55

P50 概要

2. 概要

- ・課税主体は、国である(国税)。
- ・課税は、給与所得など他の所得とは別個に税額を計算する (分離課税)
- ・納付は、確定申告により行う(申告納税)。
- ・納税義務者は、土地や建物等の譲渡により所得を得た個人である。

※所得税は、各種の所得を合計して計算する「総合課税」が原則であるが、土地・建物等を譲渡した場合の譲渡所得は、例外的に「申告分離課税」である。

56

P51

課税客体

3. 課税客体

課税客体は、「土地建物を譲渡した場合の所得（譲渡益・純利益）」である。

※不動産業者がその事業として不動産を譲渡する(営利を目的として継続的に行われる)場合、「事業所得」と扱われるため、譲渡所得とはならない。

57

P51

宅建試験に出題

- ① 権利金の額が地価の50%（10分の5）を超える借地権の設定をした場合や、個人か法人に土地等を贈与した場合なども、譲渡所得と扱われる。
- ② 資産を「法人」に対して、その譲渡の時の譲渡の価額の2分の1に満たない金額で譲渡した場合、譲渡したその時における価額に相当する金額により、これらの資産の譲渡があったものとみなされる。

例えば、個人が(自分が代表である)会社に時価1億円の土地を4,500万円で売った場合、実際に売った金額4,500万円ではなく、1億円で譲渡したものとみなされる。

58

P51

宅建試験に出題

③ 資産を「個人」に対して、その譲渡の時ににおける価額の2分の1に満たない金額で譲渡した場合、譲渡により生じた損失の金額については、譲渡所得の計算上、なかったものとみなされる。

④ 贈与、相続(限定承認を除く)、遺贈(包括遺贈の限定承認を除く)により取得した資産を譲渡した場合、譲渡所得の金額の計算については、その者が引き続き所有したものと同みなされる(相続等の時の金額で取得したものと同みなされるわけではない)。



59

P51

譲渡所得税の計算

総収入金額－(取得費＋譲渡費用)

(純利益)

×

税 率

=

税 額

60

P51

取得費

5. 取得費、譲渡費用

(1) 取得費

取得費は、**その資産の取得に要した金額**(売却した土地や建物を購入したときの購入代金、建築代金、登録免許税、不動産取得税等)と、**設備費・改良費**との合計額である。

※取得原因が贈与等の取得費の算定

贈与・相続等により取得した土地等を譲渡した場合は、原則として、**贈与者＝被相続人が取得したときの価格**をもって取得費とする(贈与を受けたときの価格ではない)。

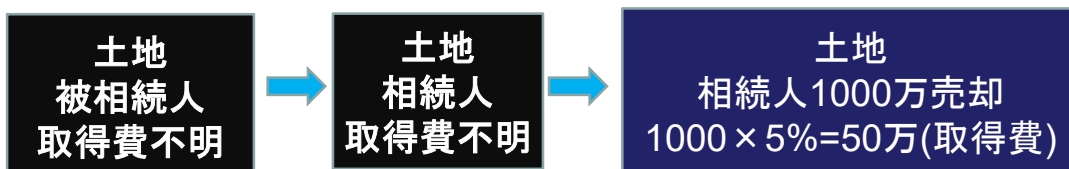
61

P52

概算取得費

(2) 概算取得費制度

取得費が不明の場合は、**売却代金**(売却で得た総収入金額)の**5%**とすることができる。なお、取得費が明らかな場合でも、売却代金の5%とすることが認められている。



62

P52

譲渡費

(3) 譲渡費用

不動産業者に対する仲介手数料、登録免許税のほか、立退料や家屋の取壊費用などが譲渡経費とされる。

ただし、譲渡資産の維持管理費用(修繕費等)は含まない。

63

P52

長期・短期とは

6. 譲渡所得の区分

譲渡所得は、譲渡した土地・建物等の所有期間に応じて次のように区分される。

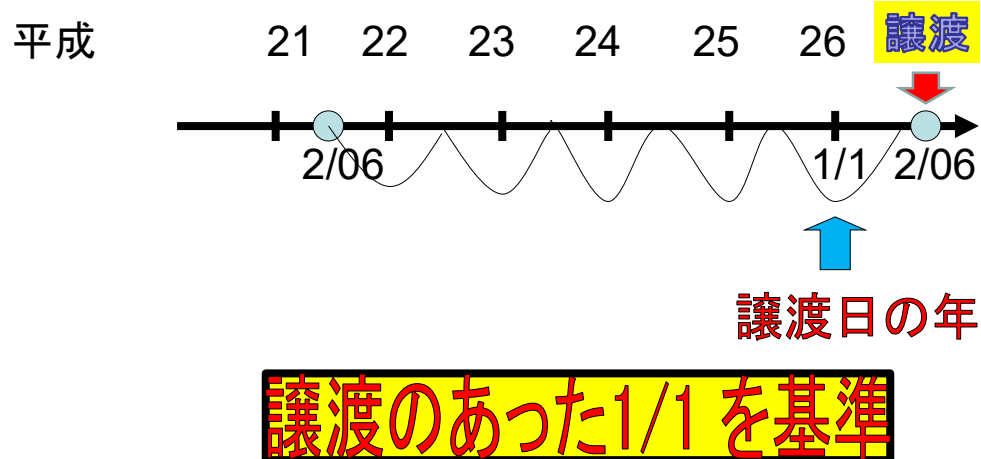
短期譲渡所得	譲渡した年の1月1日現在で、所有期間が5年以内の場合
長期譲渡所得	〃 所有期間が5年を超える場合

※短期譲渡所得と長期譲渡所得の区別は、原則として資産の「取得の日」を基準として、5年以内に譲渡されたか否かで判断する。

しかし、土地・建物に関しては特例があり、譲渡のあった年の「1月1日」を基準として判断する。

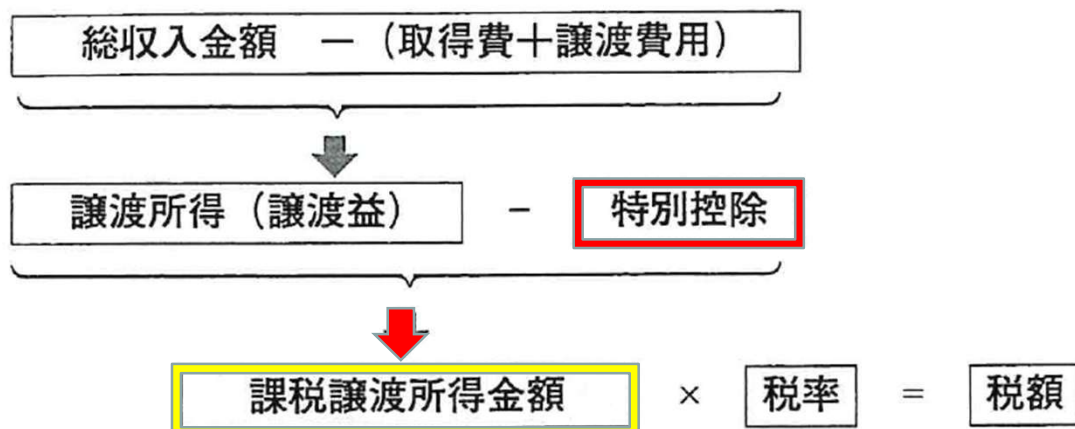
64

P52 長期 短期の区分



65

P52 課税標準の特別控除



66

P53 課税標準の特別控除の種類

種 類	控 除 額
① 収用等による譲渡	5,000万円
② 居住用財産の譲渡	3,000万円
③ 特定土地区画整理事業のための譲渡	2,000万円
④ 特定住宅地造成事業のための譲渡	1,500万円
⑤ 特定の土地等の譲渡	1,000万円
⑥ 農地保有の合理化等のための譲渡	800万円

67

P53 特別控除の適用

(3) 特別控除の適用

(ア) いずれの特別控除も、所有期間の長期、短期にかかわらず適用を受けることができる(⑤、⑦を除く)。

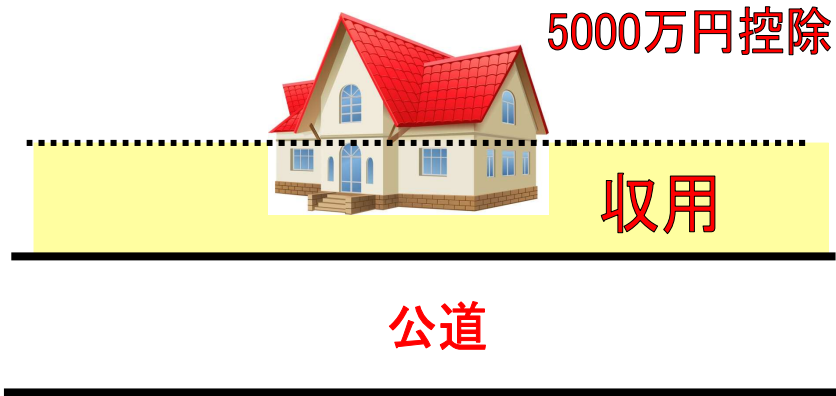
(イ) 一年度の一不動産の譲渡について二つ以上の特別控除が該当するときは、前表の①～⑥の順により一つだけ適用され、重複適用は受けられない。

(ウ) 一年度に複数の不動産を譲渡した場合は それぞれに特別控除の適用を受けることができるが、控除額は年間5,000万円を上限とする。

68

P53

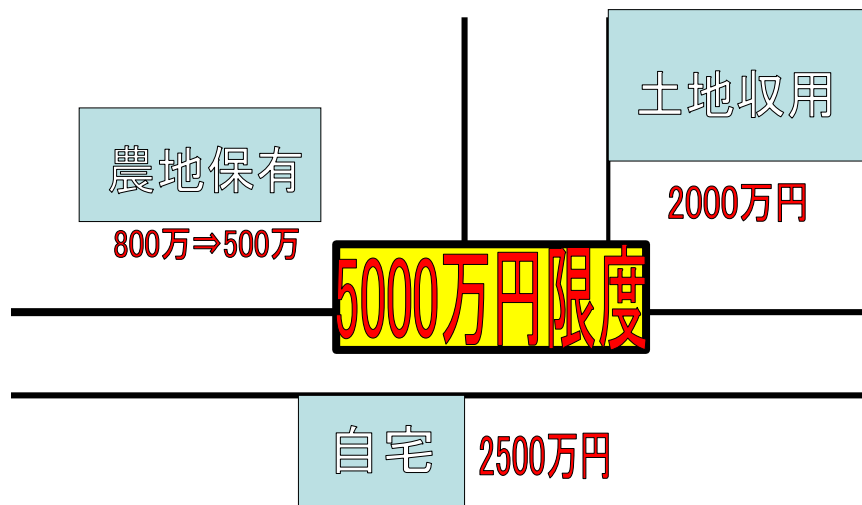
特別控除事例



69

P53

特別控除



70

P53 短期から長期と控除

- ※ 住宅の所有期間が4年、敷地が8年で、これを一括譲渡する場合のように、短期譲渡所得と長期譲渡所得があるときは、まず短期譲渡所得から控除される。

71

P54 居住用3000万控除

総収入金額－（取得費＋譲渡費用）

－ 3000万特別控除

×

税 率

=

税 額

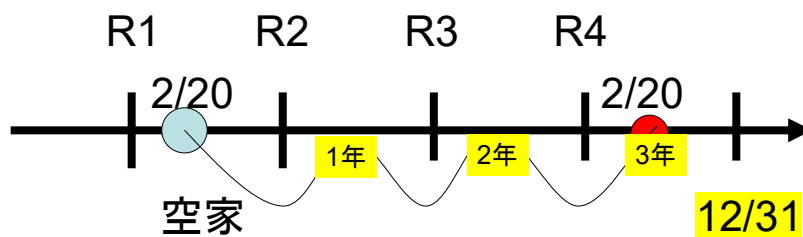
72

P53 3000万円控除の要件

- ① かつて居住していた居住用財産を譲渡する場合には、居住しなくなってから3年を経過する日の属する年の12月31日までに、譲渡すること。
- ② 配偶者・直系血族もしくは生計を一にする親族、又は同族会社に対する譲渡ではないこと。
※配偶者・直系血族については、譲渡者と同一生計を営むか否かを問わない。
- ③ 特例を受ける年とその前年及び前々年に、この特例、もしくは買換え特例（後述）の適用を受けていないこと。

73

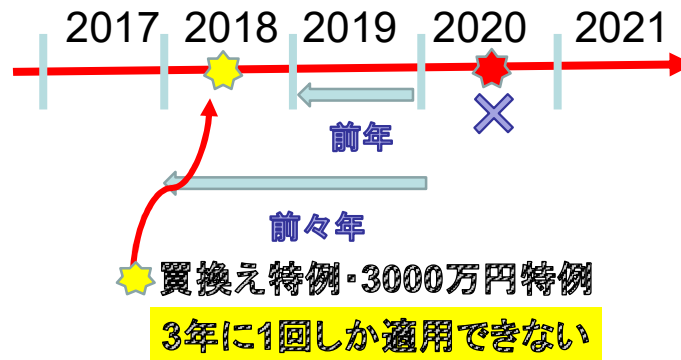
P54 3000万円の適用要件の期間



74

P54

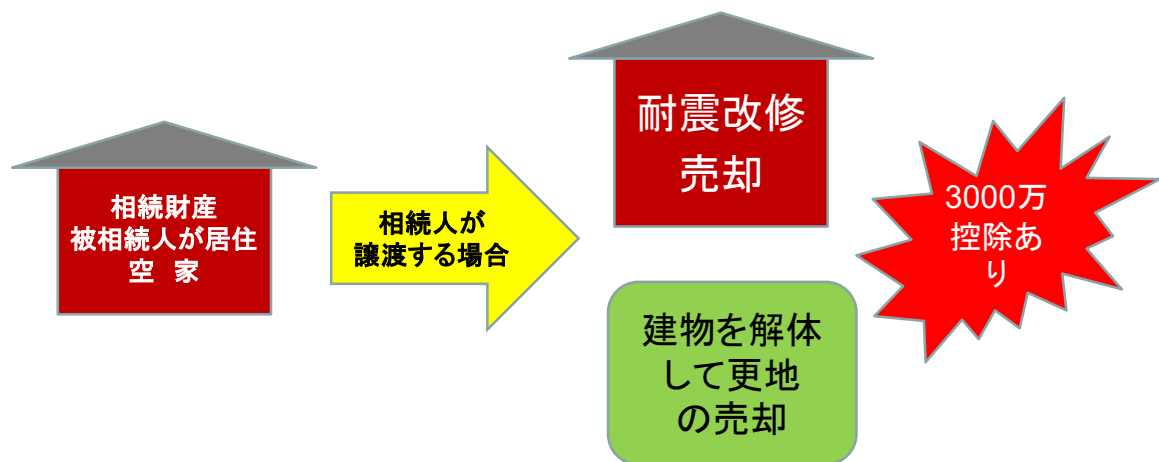
3000万円適用



75

P54

相続・遺贈による3000万円特別控除



76

P54 相続・遺贈による3000万円特別控除

空き家対策のための特例



要介護認定を受け直前まで老人ホーム等に入居していたため
居住の用に供することが出来ない。

77

P54 空き家対策のため対策

- ① 家屋は、昭和56年5月31日以前に建築されたもの（＝旧耐震基準建築物）であること
- ② 譲渡の時ににおいて一定の耐震基準に適合するものであること
- ③ 相続の開始の直前において被相続人以外に居住をしていた人がいなかったこと
- ④ 相続の時から譲渡・除却の時まで、事業・貸付け・居住の用に供されていなかったことがないこと
- ⑤ 相続の開始があった日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡すること
- ⑥ 配偶者・直系血族もしくは生計を一にする親族等に対する譲渡ではないこと
- ⑦ 譲渡の対価の額が1億円以下であること

78

お疲れ様でした!!

- ◎その他の予習問題2を配布しますので、次の講義までに予習をお願いします。
- ◎テキストを再読した上
宅建重点問題問1～問18復習を行ってください。
- 次回の講義は10月12日(土)です。

月
日
曜
日
直