

YouTube

【宅建動画の渋谷会】佐伯竜

登録者数 **1000** 記念

特別講義

H28 税法対策
「不動産取得税」&「印紙税」
優先暗記10



**謝
恩**

渋谷会

登録者数が 1000 を超えました。
たった2週間で倍増しました。
ありがとうございます。

感謝の念を抱くとともに、みなさまの宅建合格に対する真摯な気持ちに、頭が下がります。

以前、動画の中で「祝 1000 の記念講義では2点とれるような動画を作ります」と約束をしました。

ご期待に添いたいと切に思い、本動画を制作しました。

そこで今回は、不動産取得税と印紙税の「優先暗記10」を制作しました。

前回の【#122】譲渡所得とあわせて、H28 の税法対策としては、かなり充実した準備ができるはずです。

税法で2点アドバンテージが取れれば、だいぶ優位に戦えると思います。

本講義を利用された全国のみなさまの合格を、祈念しております。

講師 佐伯竜

1. 不動産取得税 優先暗記10

《予想問題1》H2

包括遺贈による不動産の取得に対しても、不動産取得税が課税される。

誤り 包括遺贈による不動産の取得には、課税されない。

《予想問題2》H13

家屋の改築により家屋の取得とみなされた場合、当該改築により増加した価格を課税標準として不動産取得税が課税される。

正しい

《予想問題3》H5 改

不動産取得税の標準税率の本則は4/100であるが、土地と住宅については特例で3/100に引下げられている。

正しい

《予想問題4》H4

不動産取得税の課税対象である家屋には、住宅のほか工場も含まれる。

正しい

≪予想問題5≫ H6

不動産取得税における「住宅」には、別荘は、含まれない。

正しい

≪予想問題6≫ H8

不動産取得税の免税点は、土地の取得にあつては 30 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、その他の家屋の取得にあつては1戸につき12万円である。

誤り 土地の取得にあつては 10 万円である。

≪予想問題7≫ H12 改

床面積が 33 m²である新築された住宅で、まだ人の居住の用に供されたことのないものを、平成 28 年 4 月に取得した場合、当該取得に係る不動産取得税の課税標準の算定については、当該住宅の価格から 1,200 万円が控除される。

誤り 新築住宅の 1,200 万円控除の床面積の要件は、50 m²以上 240 m²以下である。(なお、戸建以外の貸家の場合は、40 m²以上 240 m²以下である。)

≪予想問題8≫ H7

新築住宅に対する 1,200 万円の特別控除の対象となる住宅の床面積要件の上限は、200 m²である。

誤り 240 m²である。

《予想問題9》 H7 改

宅地の取得に係る不動産取得税の課税標準は、当該取得が平成30年3月31日までの間に行われた場合には、当該宅地の価格の $\frac{3}{4}$ の額とされる。

誤り $\frac{1}{2}$ である。

《予想問題10》 H13 改

平成28年7月に中古住宅とその敷地を取得した場合、当該敷地の取得に係る不動産取得税の税額から $\frac{1}{2}$ に相当する額が減額される。

誤り 税額ではなく、課税標準から減額される。

2. 印紙税 優先暗記10

《予想問題1》H11

土地売買の仲介を行ったA社が「A社は、売主B社の代理人として土地代金1億円を受領した」という旨を記載のうえ、買主に交付した領収証に課税される印紙税の納税義務者は、B社である。

誤り 納税義務者はA社である。納税義務者は課税文書の作成者である。委任に基づく代理人が代理人名義で作成する課税文書の作成者は、その代理人である。

《予想問題2》 H9

国とD社とが共同で土地の売買契約書(記載金額 5,000 万円)を2通作成し、双方で各1通保存する場合、D社が保存するものには、印紙税は課税されない。

正しい

《予想問題3》 H2

「月額家賃 10 万円、契約期間 2 年間、権利金 60 万円、敷金 30 万円とする」旨を記載した建物の賃貸借契約書については、印紙税は課税されない。

正しい

≪予想問題4≫ H13

土地の賃貸借契約書で「賃借料は月額 10 万円、契約期間は 10 年間とし、権利金の額は 100 万円とする」旨が記載された契約書は、記載金額 1,200 万円の土地の賃借権の設定に関する契約書として印紙税が課される。

誤り 敷金や保証金などの「後日返還されることが予定されているもの」や「賃料」は記載金額には該当しない。本問の記載金額は、権利金の額のみで、100 万円となる。

≪予想問題5≫ H12

建物の賃貸借契約に際して敷金を受け取り、敷金の領収書(記載金額 100 万円)を作成した場合、その領収書に「賃借人が退去する際に返還する」旨が記載されているときでも、印紙税は課税される。

正しい

≪予想問題6≫ H9

マンションの賃貸借契約に係る手付金 10 万円を受領した旨を記載した領収書には、印紙税は課税されない。

誤り

《予想問題7》 H11

個人が生活の用に供している自宅の土地建物を譲渡し、代金1億円を受け取った際に作成する領収証には、印紙税は課税されない。

正しい

《予想問題8》 H9

印紙をはり付けた不動産売買契約書(記載金額1億円)を取り交わした後、売買代金の変更があったために再度取り交わすこととした不動産売買契約書(記載金額9,000万円)には、印紙税は課税されない。

誤り 減額変更の場合は契約金額の記載のないものとして扱う。この場合、記載金額のない課税文書として、200円が課税される。

《予想問題9》 H5

「時価1億円の土地を贈与する」旨を記載した契約書は、記載金額のない不動産の譲渡に関する契約として、印紙税が課せられる。

正しい 贈与契約書は記載金額のない課税文書として、200円が課税される。

≪予想問題10≫ H5

「評価額1億円の土地と評価額1億5,000万円の土地を交換し、差額5,000万円を現金で支払う」旨を記載した土地交換契約書は、記載金額5,000万円の不動産の譲渡に関する契約書として、印紙税が課せられる。

誤り 交換契約書の記載金額は、交換対象物の双方の価額が記載されているときは、高い方の金額である。本問の記載金額は1億5,000万円となる。

【宅建動画の渋谷会】

<http://shibuyakai.com/>

★近日発売予定★

通信教材

「管業基幹講座(仮)」

宅建学習者のための管業試験対策

H28 ダブル合格を目指す！！！！