

YouTube

【宅建動画の渋谷会】佐伯竜

登録者数 **7500** 記念

特別講義

**H30 税法対策
登録免許税ほか
優先暗記30**



**謝
恩**

渋谷会

いつもご視聴いただきありがとうございます。

登録者数 7500 人を記念し特別講義を開講いたします。

本年度もありがとうございました。

最後に、感謝の意を込めてH30 出題予想として、税法対策の動画を一本制作しました。

今年は登録免許税が出題される可能性があります。

ここで、ぜひ1点アドバンテージを取ってきてください。

また、保険として不動産取得税と印紙税も付けておきました。

あわよくば2点狙えるところです。

お役に立てれば幸いです。

みなさまの合格を祈念しております。

講師 佐伯竜

H30 税法対策「登録免許税ほか」

《ねらい》税法でアドバンテージを取る

1. 登録免許税 優先暗記10

《予想問題1》H14

土地の売買に係る登録免許税の納税義務は、土地を取得した者にはなく、土地を譲渡した者にある。

誤り 土地を取得した者と土地を譲渡した者の双方に、納税義務がある。「登記を受ける者」に納税義務がある。

《予想問題2》 H8 改

所有権の移転の登記に係る登録免許税の納税地は、買主A又は売主Bのいずれかの住所を選択することができる。

誤り 納税地は、不動産の所在地を管轄する登記所である。

《予想問題3》 H14

土地の売買に係る登録免許税の課税標準は、売買契約書に記載されたその土地の実際的な取引価格である。

誤り 課税標準は、固定資産課税台帳の登録価額である。

《予想問題4》 H14

土地の所有権の移転登記に係る登録免許税の税率は、移転の原因にかかわらず一律である。

誤り 売買、相続といった、移転の原因により税率は異なる。

※ 以下、住宅用家屋の所有権移転登記ないしは所有権の保存の登記に係る登録免許税の税率の軽減措置の適用に関する出題

《予想問題5》 H15

この税率の軽減措置は、個人が自己の経営する会社の従業員の社宅として取得した住宅用家屋について受ける所有権の移転の登記にも適用される。

誤り 個人が、自らの居住の用に供するために取得した住宅用家屋に限って適用される。個人が取得したとしても、自己の経営する会社の従業員の社宅として取得した場合には適用されない。

《予想問題6》 H14

床面積が 40 m²の住宅用家屋の登記に対しては、適用されない。

正しい 適用要件は、床面積 50 m²以上である。

《予想問題7》 H14

軽減措置の適用を受けるためには、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。

誤り 取得(新築)後、1年以内に登記した場合に適用される。

《予想問題8》 H15

この税率の軽減措置は、贈与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の登記にも適用される。

誤り 所有権移転登記においては、「売買」又は「競落」により取得した場合にのみ適用される。

《予想問題9》 H10

この税率の軽減措置は、既にこの税率の軽減措置の適用を受けたことのある者が受ける登記には適用されない。

誤り 適用回数の制限はない。

《予想問題10》 H10

この税率の軽減措置は、その登記を受ける年分の合計所得金額が3,000万円超である個人が受ける登記には適用されない。

誤り 所得制限はない。

2. 不動産取得税 優先暗記10

《予想問題11》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12》 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13》 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14》 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15》 H24

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。

誤り 2年ではなく、「6月」。ただし、宅建事業者においては一定の場合、特則として「1年」。

《予想問題16》 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17》 H12 改

床面積が33㎡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30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㎡以上240㎡以下である。(なお、戸建以外の貸家の場合は、40㎡以上240㎡以下である。)

《予想問題18》 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19》 H7 改

宅地の取得に係る不動産取得税の課税標準は、当該宅地の価格の 3/4 の額とされる。

誤り 1/2 である。

《予想問題20》 H13 改

平成 30 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 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。

3. 印紙税 優先暗記10

《予想問題21》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22》 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23》 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24》 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25》 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26》 H28

売上代金に係る金銭の受取書(領収書)は記載された受取金額が 3 万円未満の場合、印紙税が課されないことから、不動産売買の仲介手数料として、現金 48,600 円(消費税及び地方消費税を含む。)を受け取り、それを受領した旨の領収書を作成した場合、受取金額に応じた印紙税が課される。

誤り 記載金額が 5 万円未満の金銭の受取書は非課税文書となり、印紙税は課税されない。

《予想問題27》 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28》 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29》 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30》 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】 <https://shibuyakai.com/>

●平成30年版 管業基幹講座(全35回) 43時間33分53秒(開講時点)
https://shibuyakai.com/kangyo/2018_01.html

【今後の開講予定】

10月開講予定 「管業直前演習講座」

11月 or 12月以降、新年度版宅建講座 続々開講

※ 講座の詳細・価格は未定です。決定次第、WEBサイトで公表します。
公表前に、講座の詳細・価格についてお答えすることはできません。
なお、開講予定については、変更・中止する可能性があります。