

YouTube

【宅建動画の渋谷会】佐伯竜

登録者数 **13000** 記念

特別講義

R02 税法対策
「不動産取得税」&「印紙税」
優先暗記 10



**謝
恩**

渋谷会

本年は、10月と12月に宅建試験が2回行われます。
そのため、税法で頻出の不動産取得税と印紙税は、いずれかの試験で訊かれる可能性が非常に高いです。
また、この2つは、基本事項からの出題が多い項目でもあり、ここでしっかりと2点稼ぐことは、とても重要です。
基本問題でしっかりとアドバンテージを取ってきてください。

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、令和 2 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

令和 2 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》 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 9》 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。

《予想問題 10》 H28

印紙税の課税文書である不動産譲渡契約書を作成したが、印紙税を納付せず、その事実が税務調査により判明した場合は、納付しなかった印紙税額と納付しなかった印紙税額の10%に相当する金額の合計額が過怠税として徴収される。

誤り 課税文書の作成者が印紙税を納付せず、その事実が税務調査により判明した場合、印紙税の額と、その2倍に相当する金額との合計額(印紙税額の3倍)が過怠税として徴収される。

【宅建動画の渋谷会】

<https://shibuyakai.com/>

《WEB ストリーミング講座》★直前期おすすめ★

★令和2年版 5日で攻略!「宅建直前総まとめ講座」(全5回)

https://shibuyakai.com/takken/2020_09.html

直前期に合否を分ける知識を一気に仕上げる