

第3章

国税

続いて、国が徴収する国税を学習します。

印紙税、登録免許税、所得税(譲渡所得)をメインに学習します。

1節 印紙税

印紙税は、課税文書を作成する場合に課税される税金です。

1 課税主体

「国」です。

2 課税客体

「課税文書」です。試験対策として課税・非課税文書の区別を覚えてください。

【課税文書】

- 売買・交換・贈与・予約の契約書
- 土地の賃貸借契約書
- 5万円以上の場合における金銭の受取書（例：敷金を受け取った領収書など）
- 地上権に関する契約書
- 仮の契約書
- 覚書・念書

【非課税文書】

- 建物の賃貸借契約書
- 営業に関しない金銭の受取書（個人が金銭を受け取った時の領収書など）
- 不動産の媒介契約書
- 地役権・質権・抵当権に関する契約書
- 使用貸借の契約書

※建物の賃貸借は土地の賃貸借よりも頻繁に行われる契約です。

さらに建物の賃貸借は多分に生活の本拠であるとの政策的判断により非課税となっています。

正本・副本などのように複数の文書が作成された場合であっても、

それぞれが契約の成立を証明する目的で作成されたものならば、それら全てが課税文書となります。

課税文書とは「紙」という現物を示すため、

「紙」で契約書を作成していない電子契約は印紙税が非課税となります。

3 納税義務者

「課税文書の作成者」です。

- ・ 代理人が課税文書を作成した場合は**代理人**が納税義務者です。
- ・ 一つの課税文書を複数人が共同で作成した場合、**各人が連帯して**納税する義務を負います。
- ・ 国・地方公共団体等が作成する文書には課税されません。

国と私人で契約がなされた場合(よくでる)

- ・ 私人が保存している契約書 ⇒ 国が作成した文書なので非課税。
- ・ 国が保存している契約書 ⇒ 私人が作成した文書なので課税。

4 課税標準

課税文書の「**記載金額**」です。

【代表的な課税文書の記載金額】

- ア) 売買契約書・・・売買金額
- イ) 交換契約書・・・交換金額(**高い方**)
- ウ) 贈与契約書・・・**記載金額のない契約書**として扱う(印紙税額 200 円)
- エ) 土地の賃貸借契約書・・・後日、**返還することが予定されていない金銭の額**
- オ) 地上権に関する契約書・・・契約時に相手方に交付し、後日**返還することが予定されていない金銭の額**

以下、詳細な内容を解説します。

ア) 売買契約書

売買契約書の記載金額は「**売買代金**」です。

このとき、消費税額が明らかな場合、**消費税額を抜いた金額**が記載金額となります。

【よく出る論点】

- 一つの契約書に2以上の売買価格が併記されている場合、**合計額**が記載金額となります。
例：土地 1000 万、建物 500 万の売買契約書 ⇒ 1500 万に対して印紙税が課税される。
- 一つの契約書が不動産の売買契約書と請負契約書の両方に該当する場合、原則は記載されている代金の総額が記載金額となりますが、記載金額が「**売買**」と「**請負**」に**区別されて記載されているときは、いずれか大きい方の金額**が記載金額となります。
例：売買代金 2000 万、請負代金 500 万と分けて記載された1つの契約書⇒2000 万に対して課税。
- 売買代金を変更する契約書は以下のように印紙税を納めます。
 - ・ 売買代金を増額する契約書・・・その**増加金額**を記載金額とする
 - ・ 売買代金を減額する契約書・・・**記載金額なし**として扱う(印紙税額 200 円)例：代金 2000 万円の契約書に印紙を貼って消印をした後、以下の売買代金に変更する場合
 - ・ 3000 万円の売買契約 ⇒**増加分 1000 万円**を記載金額として、追加の印紙税を納付。
 - ・ 1500 万円の売買契約 ⇒**記載金額のない契約書**として扱い、印紙税 200 円を納付。

イ) 交換契約書

交換契約書の記載金額は交換金額のうち、**高い方**の金額です。

例：5000 万の物件と、5500 万の物件の交換 ⇒ 5500 万に対して課税されます。

交換差金のみが記載されている場合は、その**交換差金の額**を記載金額とします。

例：5000 万の物件と、5500 万の物件の交換で、交換差金 500 万のみ契約書に記載されている。
⇒500 万円に対して課税される。

ウ) 贈与契約書

贈与契約書は**記載金額のない契約書**として扱います。

よって、印紙税額は 200 円となります。

エ、オ) 土地の賃貸借契約書、地上権に関する契約書

これらの契約書は**後日返還することが予定されていない金銭**の額が記載金額となります。

例：権利金、礼金、更新料など

※敷金、保証金などは、返還されることが予定されているので記載金額にはならない。

5 税額

「課税文書の種類」と「記載金額」によって印紙税額が変わります。

(参考) 不動産売買契約書と領収書の印紙税額 ※数字を覚える必要は全くありません。

【不動産売買契約書】		【領収書】	
1 万円未満	: 非課税	5 万円未満	: 非課税
50 万円以下	: 200 円	100 万円以下	: 200 円
100 万円以下	: 500 円	200 万円以下	: 400 円
500 万円以下	: 1000 円	300 万円以下	: 600 円
1000 万円以下	: 5000 円	500 万円以下	: 1000 円
5000 万円以下	: 10000 円	1000 万円以下	: 2000 円
1 億円以下	: 30000 円	2000 万円以下	: 4000 円

6 納付方法

課税文書に「印紙」を貼り、「印章」や「署名」で**消印**することで印紙税を納付したことになります。

課税文書の作成者自身でなく**代理人・使用人・従業員が消印してもかまいません**。

※印章：はんこのこと。

7 過怠税

過怠税(かたいぜい)とは、課税文書に印紙を貼っていない場合や、消印をしていない場合に課せられる税のことです。「怠け」が「過ぎる」なので、ペナルティとして課せられる税金です。

「印紙を貼っていない・消印をしていない」などの事実は、税務署の行う税務調査で判明します。

以下のような場合に、過怠税が課されます。

○印紙を貼っていなかった場合 ⇒ 印紙税額の**実質3倍**(納付しなかった印紙額+その2倍の額)

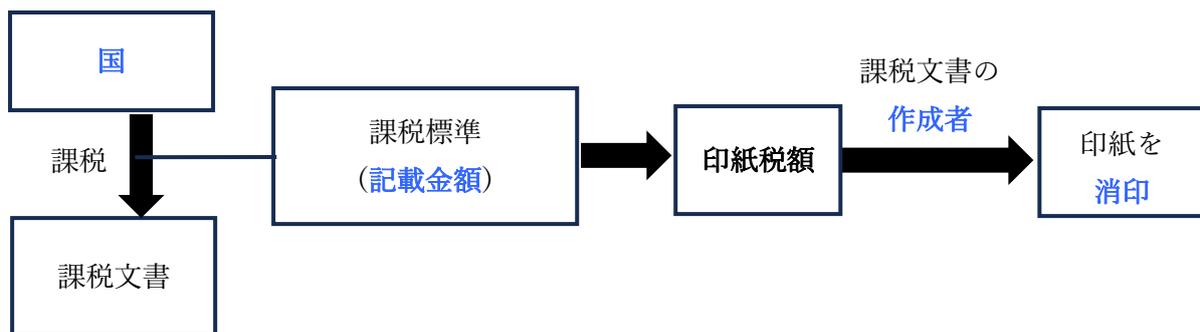
例：納めるべき印紙200円を貼り忘れた場合、 $200円 + 200円 \times 2倍 = 600円$ が過怠税。

※自己申告の場合の過怠税は、納付しなかった印紙税額の1.1倍となります)

○消印をしなかった場合 ⇒ 消印をしなかった印紙の**額面相当額**

例：課税文書に貼った印紙200円に消印をしなかった場合、別途200円が過怠税。

【図で記憶】印紙税の全体像



代表的な課税文書とその記載金額

売買契約書・・・売買代金(消費税が明らかな時はそれを**抜いた額**)

交換契約書・・・金額の**高い方**、**交換差金の額**

贈与契約書・・・**記載金額のない契約書**(印紙税額200円)

土地の賃貸借契約書・・・後日、**返還することが予定されていない金銭の額**

2節 登録免許税

登録免許税は、登記をする際に課税される税金です。

1 課税主体

「**国**」です。

2 課税客体

不動産の「**権利に関する登記**」をする際に課税されます。

「表示に関する登記」をする際は非課税ですが、例外として分筆・合筆の登記は課税されます。

3 納税義務者

「**登記を受ける者**」です。

不動産の所有権移転登記の場合、**売主・買主が連帯して**納付義務を負います。

国・地方公共団体が自己のために登記を受けるような場合は非課税となります。

4 課税標準

原則として、固定資産課税台帳の登録価格(**固定資産税評価額**)となります。「売買代金」ではない。

- ・ 抵当権の設定登記の場合は、**債権金額**が課税標準となります。
- ・ 課税標準が 1000 円未満の場合、**課税標準を 1000 円**として計算します。

5 税額

たくさんあるので一部参考まで。税率は覚えなくてよいです。

所有権移転登記(売買)	課税標準(固定資産税評価額) × 20/1000 (2%)
所有権移転登記(相続)	課税標準(固定資産税評価額) × 4/1000(0.4%)
所有権保存登記	課税標準(※法務局認定価格) × 4/1000(0.4%)
抵当権設定登記	課税標準(債権金額) × 4/1000(0.4%)

法務局認定価格とは？

新築の建物価格については、固定資産税評価額が決定していない場合があるので、

「法務局が便宜上作成している価格(法務局認定価格)」を用います。

6 納付方法

原則、**現金納付**です。納税の期限は、その**登記を受けるとき**になります。

納税期限の「登記を受けるとき」を具体的にいうと、事前に銀行や郵便局で納税し、そのときの領収証書を登記申請書に添付して提出するということになります。

例外として、登録免許税額が**3万円以下**の場合、**収入印紙**による納付も可能です。

原則通り、3万円以下の場合でも現金納付は可能です。

もし、納付すべき登録免許税の額に不足があることがわかった場合は、追徴されることになります。

追徴(ついちょう)とは、あとから不足分を徴収することです。

【図で記憶】登録免許税の全体像



6 特例

「住宅用」家屋の権利に関する登記については、軽減税率の特例措置が設けられています。

※土地に対してこの特例はありません

【適用要件】

- ・家屋の床面積が**50㎡以上**であること
- ・**個人**が**自己の居住用**に供すること
- ・新築後 or 取得後、**1年以内に登記を受けること**

【適用される軽減税率】

- | | | |
|----------------------------|----------|---------|
| ・所有権保存登記(新築のみ) | 1.5/1000 | (0.15%) |
| ・所有権移転登記(売買・競落のみ) | 3/1000 | (0.30%) |
| ・抵当権設定登記 | 1/1000 | (0.10%) |

○所有権移転登記において、この軽減税率を受ける場合は**売買・競落に限定**されます。

交換・贈与・相続の時は適用されないことに注意です。

○軽減税率は「**個人が自己の居住用に供する**」際に適用されるので、

例えば「**法人名義**」で購入する社宅は、この特例が適用されません。

○この軽減税率の特例は、**回数の制限がない**ので、以前に適用を受けたことがある者でも適用を受けることが可能です。

3節 所得税

所得税は「個人の所得：儲け」に課税される税金です。所得は給与所得・雑所得など10種類ありますが、宅建試験で問われるのは、そのうちの「譲渡所得」に課される税金になります。

1 課税主体

「**国**」です。

2 課税客体

「土地・建物を譲渡したことによる所得(譲渡所得)」に課税されます。
例えば、500万円で仕入れた土地が数年後に値上がりし、1000万円で売った場合、
1000万 - 500万 = 500万の儲けに対して税金がかかるということです。

3 納税義務者

土地・建物を譲渡して所得を得た者です。儲かった人が税金を納めることになります。

4 課税標準

「課税譲渡所得金額」です。以下のようにして算出します。

課税譲渡所得金額 = 収入価格 - (取得費 + 譲渡費用) - 特別控除額			
収入価格(譲渡価格) 10,000万			
取得費 4000万	譲渡費用 200万	特別控除額 3000万	儲け 2800万
課税譲渡所得金額 (これに税率を掛ける)			

例) 5000万で仕入れた物件を1億円で売った場合。

- 収入金額 10,000万 : 不動産を売った時の金額。譲渡価格
- 取得費 4,000万 : 売った不動産を購入した時の金額。
- 譲渡費用 200万 : 売るためにかかった費用。仲介手数料や印紙代など
- 特別控除額 3,000万 : 特例などにより特別に定められている控除。税負担が減る。

課税譲渡所得金額 2,800万 : この金額に税率を掛けて納めるべき税額を計算する。

5 税率

④でもとめた課税譲渡所得金額に所定の税率を掛けることで、納めるべき税金の額を計算します。
このときの税率は、不動産を所有した期間で以下のように異なります。

不動産を譲渡した年の1月1日において、所有期間が

5年超の場合： 長期譲渡所得 ⇒ 税率 15%

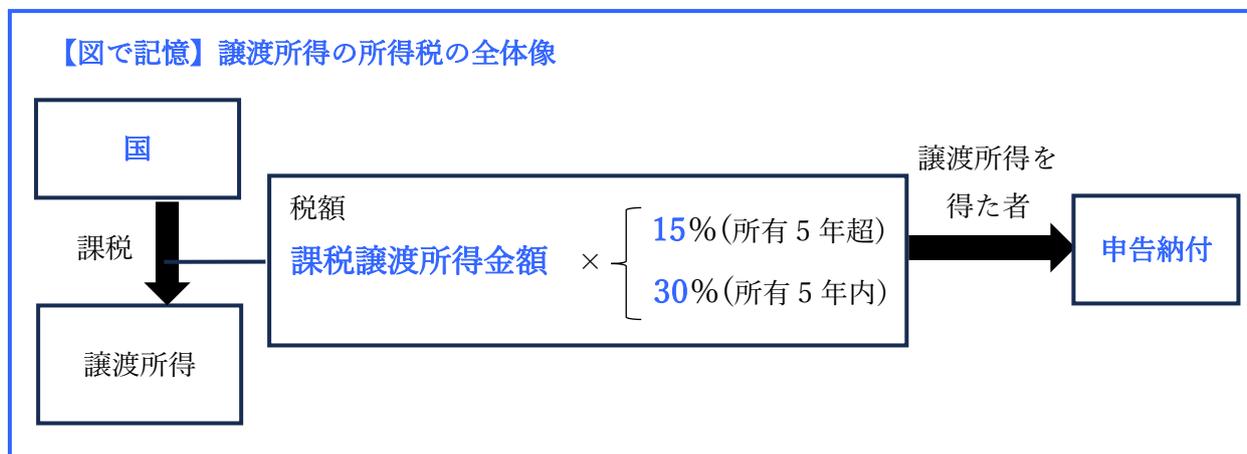
5年以内の場合： 短期譲渡所得 ⇒ 税率 30%

不動産を長く保有すると、譲渡所得が減るということです。

逆に、短期間で転売をしても、利益の30%を税金で持っていかれてしまうということになります。

6 納付方法

申告納付(確定申告)です。



7 特例(あとまわしでも OK)

譲渡所得はあまり出題されないので、触りの部分だけでも押さえておくようにしましょう。

A. 居住用財産(マイホーム)を譲渡した場合の特別控除

居住用財産を譲渡した場合、次の要件に当てはまれば **3000 万**の特別控除を受けることができます。
この特例は、居住用財産の**所有期間については制限がありません**。

【適用要件(3つ)】

- 居住用財産**の譲渡であること
居住しなくなってから3年を経過する日の属する年の年末までに譲渡するものも含まれます。
- 親族に対する譲渡ではない**こと
配偶者、直系血族(祖父・祖母・父・母・子・孫)への譲渡はこの特例の対象外です。
- 前年、前々年**にこの特例や買換え特例の適用を受けていないこと
3年に一度、この特例を受けることができるということです。

B. 空家に係る譲渡所得の特別控除

被相続人が死亡して空家となった居住用建物を相続人が
「リフォームして売る」、「取壊して更地を売る」ときに発生した利益(譲渡所得)から **3000 万**の特別控除を受けることができます。

C. 収用交換等に係る特別控除

個人の資産が収容交換などによって譲渡された場合、公共事業の施行者から申し出があった日より6か月以内に譲渡したとき、その譲渡金額から **5000 万**の範囲で控除されます。
この控除を受ける場合も資産の所有期間の制限はありません。

収用(しゅうよう)

国や地方公共団体などが、公共事業のために必要となる土地などを土地収用法に定められた手続きに基づいて取得していくこと。公共事業のために資産を売り渡すのだから、所得税を軽くしてやろうという措置です。

D. 買換え特例

今まで住んでいた家を「譲渡資産」、買い換える新しい家を「買換資産」といいます。
今まで住んでいた家を売って、新しい家を買って住む場合、以下の特例を受けることができます。

- 「譲渡資産の金額」 > 「買換資産の金額」 ⇒ 差額が課税
- 「譲渡資産の金額」 < 「買換資産の金額」 ⇒ 課税されない

適用を受けるためには、譲渡資産を10年超所有、10年以上居住など様々な要件がありますが、コスバが悪いので割愛します。

E. 軽減税率

原則として、譲渡所得の税率は 30%(5 年以内の短期譲渡所得)、15%(5 年超の長期譲渡所得)ですが、以下の場合はこの税率が軽減されます。

- 譲渡する年の 1 月 1 日時点で所有期間が **10 年**を超える居住用財産(マイホーム)の譲渡をするとき
 - ⇒譲渡所得金額が 6000 万以下の部分・・・税率 **10%**
 - 6000 万超の部分・・・税率 15%
- 譲渡する年の 1 月 1 日時点で所有期間が **5 年**を超える土地の譲渡が「優良住宅地のための譲渡」に該当するとき
 - ⇒譲渡所得金額が 2000 万以下の部分・・・税率 **10%**
 - 2000 万超の部分・・・税率 15%

「優良住宅地のための譲渡」とは

たとえば、国・地方公共団体に対する土地の譲渡、または首都高速道路株式会社等に対する土地の譲渡で、これらの法人の行う収用事業の対償とするためのものをいいます。

国や地方公共団体にメリットのある土地譲渡なので、その分税率を安くしてやろうということです。

F. 住宅ローン控除(いわゆる住宅ローン減税)

返済期間 10 年以上の住宅ローンがある場合に一定条件を満たすと、

入居した年から最長で 13 年間、年末時点の**住宅ローン残高の 0.7%分**を所得税から控除できるという制度です。

8 特例の重複適用

重複適用とは、複数の特例を合わせて適用することです。

以下の組み合わせのとき、重複適用が可能です。逆にこれ以外の組み合わせは重複不可です。

- ・ **居住用財産**を譲渡した場合の特別控除(**3000 万**)
- ・ **収用交換**等に係る特別控除(**5000 万**)

&

居住用財産の
軽減税率

- ・ **空家**に係る譲渡所得の特別控除(3000 万)
- ・ **収用交換**等に係る特別控除(3000 万)
- ・ 譲渡損失の**損益通算・繰り越し**控除

&

住宅ローン控除