

第3章 国税

問1. 印紙税に関して、次の文書は課税・非課税文書のどちらか。

1. 土地の賃貸借契約書
2. 建物の賃貸借契約書
3. 5万円以上の敷金を受け取った際の領収書
4. 営業に関しない金銭を受け取った際の領収書
5. 仮の契約書
6. 使用貸借の契約書

問2. 印紙税の課税標準は記載金額であるが、次のケースの記載金額はいくらか。

記載金額がない場合は「なし」と解答せよ。

1. 1000万の物件と1200万の物件を交換する契約書
2. 1000万の物件と1200万の物件を交換する際に、交換差金のみ記載がある契約書
3. 1000万円の土地を贈与する契約書
4. 月賃料10万円、権利金500万円、敷金50万円と記載された土地の賃貸借契約書
5. 建物付土地(土地1000万、建物500万)の売買契約書
6. 売買代金1000万、工事請負代金500万と分けて記載された1の契約書
7. 売買代金2000万の契約を、3000万に変更する売買契約書
8. 売買代金2000万の契約を、1800万に変更する売買契約書

問3. 印紙税に関して、以下の記述の正誤を判断せよ。

1. 印紙に消印をする場合、課税文書の作成者が消印をしなければならない。
2. 課税文書に印紙を貼り忘れた場合、印紙税額の実質3倍の過怠税が発生する。
3. 消印をしなかった場合の過怠税は、消印をしなかった印紙の額面の1.1倍である。
4. 一つの課税文書を複数の者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う。

【解答1】課税文書・非課税文書

1. 課税 土地の賃貸借契約書
2. 非課税 建物の賃貸借契約書
3. 課税 5万円以上の敷金を受け取った際の領収書
4. 非課税 営業に関しない金銭を受け取った際の領収書
5. 課税 仮の契約書
6. 非課税 使用貸借の契約書

【解答2】課税文書の記載金額

1. 1200万 高い方を記載金額とする
2. 200万 交換差金のみ記載されている場合は、その差金額を記載金額とする。
3. なし 贈与契約書は記載金額のない契約書として扱う。
4. 500万 土地の賃貸借契約書は後日返還することが予定されていない金額が記載金額となる。※敷金は後日返還されることが予定されているので記載金額ではない。
5. 1500万 1の契約書に2以上の売買代金が併記されている場合はその合計額が記載金額。
6. 1000万 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が記載金額。
7. 1000万 増加分が記載金額となる。
8. なし 減額する契約書は記載金額のない契約書として扱う。

【解答3】印紙税のよく出る論点

1. 誤 消印をするのは文書作成者に限られない。代理人・使用人・従業員が消印してもOK。
2. 正 その通り
3. 誤 消印を忘れた場合の過怠税は、消印をしなかった印紙の額面相当額である。
4. 正 その通り。

【思い出す】解答を見ずに説明せよ。

1. 印紙税の課税文書・非課税文書の例を3つずつ挙げよ。
2. 次の課税文書の記載金額は何か。
○贈与契約書 ○土地の賃貸借契約書 ○売買代金を増額する契約書
3. 消印を忘れた場合、印紙を貼り忘れた場合の過怠税はどれくらいになるか説明せよ。

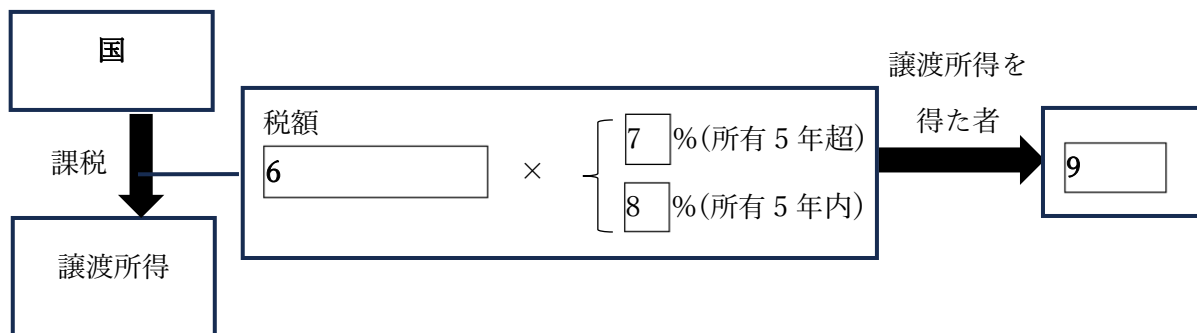
問4. 登録免許税に関して、以下の記述の正誤判断をせよ

1. 登録免許税は、原則として権利に関する登記や表示に関する登記をする際に課税される。
2. 所有権移転登記を行う場合、買主が登録免許税を全額納める。
3. 登録免許税の課税標準は固定資産税評価額であり、その価格が 1000 円未満の場合は課税標準を 1000 円として税額を計算する。
4. 登録免許税は登記をしてから 2 週間以内に納付しなければならない。
5. 登録免許税額が 3 万円以下の場合、収入印紙にて納税しなければならない。
6. 住宅用家屋の軽減税率の特例は、相続によって所有権が移転する際も適用される。
7. 住宅用家屋の軽減税率の特例は、法人が社宅を購入する場合でも適用される。

問5. 譲渡所得の所得税に関して、以下の空欄を埋めよ。

- ・課税主体 : 国
- ・課税客体 : 譲渡所得
- ・納税義務者: 譲渡所得を得た者
- ・課税標準 : 1 (= 収入金額 - 取得費 - 譲渡費用 - 特別控除額)
- ・税率 : 2 % (所有期間 5 年超) ・ 3 % (所有期間 5 年以内)
- ・納付方法 : 4

※不動産の所有期間は、譲渡した年の 5 時点で 5 年を超えているかどうか判断する。



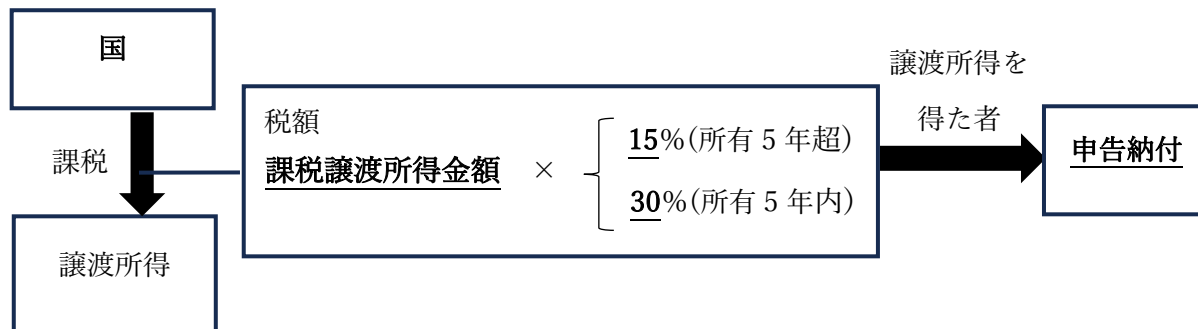
【解答4】登録免許税のよく出る論点

1. 誤 原則として、表示に関する登記をする際に登録免許税はかからない。例外的に、分筆・合筆の登記は表示に関する登記であるが登録免許税が課税される。
2. 誤 所有権移転登記の場合、売主と買主が連帯して納税義務を負う。
3. 正 その通り。
4. 誤 登録免許税の納期限は登記を受けるときである。
5. 誤 3万円以下でも、原則通り、現金納付が可能である。
6. 誤 住宅用家屋の軽減税率の特例は売買・競落のときに適用される。相続は対象外。
7. 誤 住宅用家屋の軽減税率の特例の適用は、個人が自己の居住用に供することに限る。

【解答5】譲渡所得の所得税の全体像

- ・課税主体 : 国
- ・課税客体 : 譲渡所得
- ・納税義務者: 譲渡所得を得た者
- ・課税標準 : 課税譲渡所得金額 (= 収入金額 - 取得費 - 譲渡費用 - 特別控除額)
- ・税率 : 15%(所有期間 5 年超)・30%(所有期間 5 年以内)
- ・納付方法 : 申告納付

※不動産の所有期間は、譲渡した年の 1月1日時点で5年を超えているかどうか判断する。



【思い出す】解答を見ずに説明せよ。

1. 登録免許税の課税主体、課税標準、納税義務者、納付方法をそれぞれ答えよ。
2. 譲渡所得の所得税の 課税主体、課税標準、税率、納税義務者、納付方法をそれぞれ答えよ。
3. 課税譲渡所得金額はどのように計算されるか説明せよ。

問6. 譲渡所得の所得税に関する特例について、以下の空欄を埋めよ。(あとまわしても OK)

1. 居住用財産(マイホーム)を譲渡する場合の特別控除

控除額 : 1 万

適用要件: ①居住用財産の譲渡であること

②親族(2 ・ 3)に対する譲渡ではないこと

③4 にこの特例の適用を受けていないこと。

※居住用財産の所有期間に制限はない。

2. 空家に係る譲渡所得の特別控除

控除額: 5 万

適用例: 被相続人が死亡して空家となった居住用財産を、相続人が「リフォームして売る」、「取壊して更地にして売る」時に発生した所得から控除される。

3. 収用交換等に係る特別控除

控除額: 6 万

適用例: 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 7 以内に譲渡したとき、その譲渡金額から控除される。なお、この特例では、居住用財産の所有期間に制限はない。

4. 買換え特例

「譲渡資産の金額」 > 「買換資産の金額」 ⇒ 8 が課税される

「譲渡資産の金額」 < 「買換資産の金額」 ⇒ 9

譲渡資産: 今まで住んでいた家 買換資産: 買換える新しい家

5. 軽減税率

○譲渡する年の1月1日時点で所有期間が 10 年を超える 11 の譲渡をするとき
⇒譲渡所得金額が 6000 万以下の部分・・・税率 12 %

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 13 年を超える土地の譲渡が「14 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 15 %

2000 万超の部分・・・税率 15 %

6. 重複適用

・ 居住用財産を譲渡した場合の特別控除(16 万) ・ 収用交換等に係る特別控除(17 万)	&	20 の軽減税率
空家に係る譲渡所得の特別控除(18 万) ・ 収用交換等に係る特別控除(19 万) ・ 譲渡損失の損益通算・繰り越し控除	&	21 控除

【解答6】譲渡所得の所得税に関する特例

1. 居住用財産(マイホーム)を譲渡する場合の特別控除

控除額 : 3000 万

適用要件: ①居住用財産の譲渡であること

②親族(配偶者・直系血族)に対する譲渡ではないこと

③前年・前々年にこの特例の適用を受けていないこと。

※居住用財産の所有期間に制限はない。

2. 空家に係る譲渡所得の特別控除

控除額: 3000 万

適用例: 被相続人が死亡して空家となった居住用財産を、相続人が「リフォームして売る」、「取壊して更地にして売る」時に発生した所得から控除される。

3. 収用交換等に係る特別控除

控除額: 5000 万

適用例: 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、その譲渡金額から控除される。※居住用財産の所有期間に制限はない。

4. 買換え特例

「譲渡資産の金額」 > 「買換資産の金額」 ⇒ 差額が課税される

「譲渡資産の金額」 < 「買換資産の金額」 ⇒ 課税されない

5. 軽減税率

○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%

6. 重複適用

・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