

# 宅建・税法③登録免許税・印紙税・ 贈与税

- 登録免許税の特例措置
- 印紙税の課税文書と記載金額



## 1.登録免許税(国税)

- ・土地や建物の所有権移転登記
- ・抵当権設定登記

～登録免許税の納付要

- ・納税義務者～登記を受ける者

- ・連帯して納付義務あり～売買による所有権移転登記

登記権利者である買主・義務者である売主の2人が納税義務者になる

### 1) 登録免許税の税率

所有権保存 不動産価格 × 4/1000

所有権移転(売買) 不動産価格 × 20/1000

// (相続) 不動産価格 × 4/1000 など

### 2) 一定の要件を満たす住宅は、税率が軽減される

所有権保存登記・所有権移転登記: 特定認定長期優良住宅新築や取得・認定低炭素住宅の新築や取得

## 2.印紙税(国税)◎

### 1)概要

- ・文書に対して課税(売買契約書、賃貸借の敷金の受取書など)
- ・納税義務者は課税文書の作成者
- ・国・地方公共団体の場合は非課税
- ・課税文書に印紙を貼付して納税(消印する)

### 2)課税文書と記載金額

- ・売買契約書 その記載金額によって課税
- ・減額変更契約書 200円
- ・領収書 記載金額5万円未満 非課税  
営業に関しない受取書 非課税

### 3)課税されない代表の文書

- ・建物賃貸借契約書
- ・抵当権設定契約書
- ・営業に関しない受取書

### 3.贈与税(国税)

- ・個人が個人から、金銭・宅地・建物などの財産をもらったときに、もらった人に課税

#### 1)贈与税の税額計算・基礎控除

- ・1年間に贈与を受けた財産の価額の合計額から、基礎控除額を控除し、その残額に税率(10~50%)を乗じて計算する
- ・基礎控除は年間110万円

#### 2)相続時清算課税制度

- ①生前の贈与について贈与税を納税する
- ②その後の相続時に、贈与財産と相続財産を合計した価額を元に計算した相続税額から、既に支払った贈与税額を控除
- ③贈与税・相続税を通じた納税を可能にした制度  
~贈与税の額は贈与財産の価額の合計額から2,500万円を控除した後の金額に、一律20%の税率を乗じて計算する

- ・適用の対象となる贈与者～65才以上の親
- ・受贈者は20才以上の子である推定相続人
- ・ただし、自己の居住の用に供する**一定**の家屋を新築・取得する資金、または**一定**の増改築のための資金の贈与を受ける場合には、65才未満の親からの贈与でも、この制度の適用可

～この制度の目的

生前贈与を促進し、資産を、より活発な消費活動をする子の世代に円滑に移転させること

### 3)住宅取得等資金の贈与を受けた時の贈与税の非課税

直系尊属(年齢不問)から住宅取得資金の贈与を受けた、20歳以上の直系卑属は、一定の条件を満たせば、基礎控除額のほかに**一定額**が非課税となる。

**一定額**:住宅用家屋の取得等に係る契約の締結がH28年中であれば、**700万円**(質の高い住宅家屋の時は**1200万円**) **H28改正**

宅建資格試験を受験されるあなたは、  
必ず「**短期宅建合格マニュアル**」を入手してください。

マニュアルは[こちら](http://akazawa-kantei.com/)のホームページから無料でダウンロードできます  
<http://akazawa-kantei.com/>

なお、本編のパワーポイントの資料は、  
日建学院の「一発合格！どこでも学ぶ宅建基本テキスト2014年版」を  
参照して作成しています。

