

# 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

## <H30新設>

### ・登録免許税～相続で土地の所有権を取得した個人が、登記をしないで死亡した場合の特例

・相続により土地の所有権を取得した個人が、その相続によるその土地の所有権の移転登記を受ける前に死亡した場合

～平成30年4月1日から平成33年3月31日までの間に、その死亡した個人をその土地の所有権の登記名義人とするために受ける登記については、登録免許税を課さない

(例) 甲土地所有のAが死亡



Bが相続にて所有権を得る、しかし未登記のまま



この未登記状態のまま、B死亡



死亡したBを所有権の登記名義人とする登記を行う⇒**登録免許税非課税**



Cが相続にて甲土地の所有権を取得(⇒登録免許税はもちろん課税)

## 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<H28改正>

- 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～60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、60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ときの贈与税の非課税

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**

## ＜H28改正＞前ページと同じ内容です

### ・住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税

#### 【改正前】

直系尊属(父、母、祖父母など。年齢は問わない)から住宅取得等資金の贈与を受けた贈与者の20歳以上である直系卑属(子供・孫など)は、一定の要件を満たせば、基礎控除額の外に一定額が非課税となる。

なお、一定額とは、住宅用家屋の取得等に係る契約の締結が平成28年中であれば、1000万円(質の高い住宅家屋については、1,500万円)です。

#### 【改正後】

上記の「一定額」が改正されます。

住宅用家屋の取得等に係る契約の締結が平成28年中であれば、700万円(質の高い住宅家屋については、1,200万円)となる。

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2019年版」を  
参照して作成しています。

