

固定資産税

本試験問題

〔第一問〕

問2 固定資産税において課税客体となる償却資産の範囲及びその評価方法について、下に掲げる用語をすべて用いて述べよ。なお、これらの用語を解答文において最初に使用した箇所に下線を施すこと。

減価償却額、取得価額が少額、自動車、未稼働の状態である資産、前年中に取得された償却資産、評価額の最低限度、改良費

〔第二問〕

問1 次の資料に基づいて、区分所有家屋の各区分所有者に対して課される平成28年度分の固定資産税額について、計算過程を明らかにして算出しないさい。なお、税率は標準税率とし、免税点は地方税法第351条本文の免税点によるものとする。

〔資料1〕土地X

- ① 当該土地は、平成27年度賦課期日までは雑種地（地積：1,400㎡）であったが、平成27年3月にSが従前の所有者Tから購入し、宅地に造成のうえ、同年10月に【資料2】の区分所有家屋である家屋Yを建築し、分譲した。なお、同年末までに入居は完了し、所要の登記も行われている。
- ② 当該土地は、区分所有家屋の区分所有者全員によって共有されており、持分の割合は区分所有家屋の区分所有者全員の共有に属する共用部分に係る持分割合と一致している。
- ③ 土地課税台帳に登録された当該土地の価格等の状況は次のとおりである。

・平成26年度分の価格	176,000,000円
・平成27年度分の価格	172,000,000円
・平成27年度課税標準額	90,000,000円
・平成28年度分の価格	168,000,000円
	⋮

〔資料2〕家屋Y

- ① 土地Xの上の家屋Yは、主要構造部を耐火構造とした5階建ての区分所有家屋であり、平成27年7月に新築された（次図）。
- ② 専有部分の合計床面積は、750㎡であり、共有部分の床面積は、共用部分Mが200㎡、共用部分Nが50㎡である。なお、共用部分Mは区分所有者全員が使用しているが、共用部分Nは一部共用部分であり、区分所有者A及びBの共用に属している。
- ③ Aは1階部分を専有し、これを居住用（150㎡）として使用している。
- ④ Bは2階部分の専有部分Bを専有し、これを居住用（25㎡）及び事務所用（25㎡）として併用している。
- ⑤ Cは2階部分の専有部分Cを専有し、これを事務所用（100㎡）として使用している。
- ⑥ Dは3階部分を専有し、居住用（30㎡）及び事務所用（120㎡）として使用しており、居住用部分と事務所用部分は別々に登記されている。
- ⑦ Eは4階部分を専有し、独立的に区画されたE1を自己の居住用（100㎡）として使用し、E2は事務所用（50㎡）として賃貸している。
- ⑧ Fは5階部分を専有し、これを居住用（150㎡）として使用している。
- ⑨ 家屋課税台帳に登録された平成28年度分の価格は320,000,000円である。
- ⑩ 各専有部分には、天井の高さ、附帯設備等に程度の差はない。

TAC予想問題

●直前対策講義 第3回

固定資産税における償却資産評価について、下記に掲げる用語をすべて用いて述べなさい。
前年中取得 前年前取得 新たに課税 通常支出すべき金額
減価償却資産の耐用年数等に関する省令 100分の5に相当する額 著しく低下 卸売物価指数 増価した部分

●実力完成答練 第2回〔第二問〕

〔第二問〕

1. 次の説例におけるA、B、C、D、E、F及びGに対して課される平成28年度分の固定資産税額を、それぞれ計算過程を示して算出しないさい。なお、税率は標準税率によるものとする。

(1) 土地

- ① 土地Xは甲市に所在し従来からHが所有していた。
- ② 地目は平成25年1月1日現在原野であったが、同年25年3月1日現在宅地造成が行われ、1,200㎡の宅地となったものである。その後、同年6月に(2)に記載する区分所有家屋Yが新築され、同年末までに分譲及び所要の登記が完了したものである。
- ③ 当該土地は、区分所有家屋Yの区分所有者全員によって共有されており、持分割合は区分所有者全員の共有部分に係る持分割合と一致している。
- ④ 当該土地の価格等の状況は次のとおりである。

(イ) 平成26年度分の価格	⋮	350,000,000円
(ロ) 平成27年度分の価格	⋮	328,000,000円
(ハ) 平成27年度課税標準額		
① 小規模住宅用地	⋮	30,050,500円
② 非住宅用地	⋮	49,200,000円
(ニ) 平成28年度分の価格	⋮	290,000,000円

(2) 家屋

- ① 土地Xを敷地として建設された区分所有家屋Yは、主要構造部を耐火構造とした6階建ての区分所有家屋であり、平成25年6月に建築された。
- ② 区分所有家屋Yの専有部分の合計床面積は610㎡であり、共用部分の床面積は①部分が90㎡で、②部分が210㎡である。
- ③ 専有部分AからGまでは、それぞれ異なるAからGまでの個人が所有し、使用している。
- ④ 共用部分①は一部共用部分であり、A、B及びCの共用に供されている。
- ⑤ 共用部分②は各区分所有者全員の共有に属しており、持分割合は区分所有者の専有部分の床面積の割合による。
- ⑥ 専有部分Aは、店舗用として使用されている。
- ⑦ 専有部分B、F及びGは、居住用として使用されている。
- ⑧ 専有部分Cは事務所用と居住用との併用である。
- ⑨ 専有部分Dは、事務所用として使用されている。
- ⑩ 専有部分Eは倉庫用と居住用として使用されており、倉庫用部分と居住用部分とは独立的に区画されている。
- ⑪ 家屋の使用状況については、入居当初より一切変更がない。
- ⑫ 家屋課税台帳に登録された平成28年度分の価格は、300,000,000円である。

ズバリ的中!

〔第二問〕

問2 次の資料に基づいて、土地Zの所有者に対して課される平成28年度分の固定資産税額について、計算過程を明らかにして算出なさい。なお、税率は標準税率とし、免税点は地方税法第351条本文の免税点によるものとする。

- (1) 平成26年3月までは首都圏整備法第2条第4項に規定する近郊整備地帯内に存するA市の市街化調整区域内に所在したが、市街化区域の変更により、同年4月から市街化区域内に所在することとなった。
- (2) 地積は1,500㎡であり、平成27年度の賦課期日までの地目は山林であったが、平成27年3月に地目を田に変換した。
- (3) 土地課税台帳に登録された価格の状況は次のとおりである。

(単位：円)

年度	27	28
価格	13,320,000	11,250,000

- (4) 地方税法附則第17条第7号に規定する類似土地の状況は次のとおりである。
 - ① 地目は田であり、地積は2,000㎡である。
 - ② 市街化区域の変更により平成26年4月から市街化区域農地となったものである。
 - ③ 土地課税台帳に登録された平成26年度から平成28年度までの各年度分の価格は次のとおりである。

(単位：円)

年度	26	27	28
価格	780,000	21,600,000	19,900,000

- ④ 当該土地が平成26年度に係る賦課期日において特定市街化区域農地であったものとみなした場合における平成26年度分の課税標準となるべき額は5,400,000円であり、平成27年度の課税標準額(軽減率の適用後)は1,520,000円である。
- ⑤ 当該土地は、平成27年度において負担調整措置の適用を受けていない。

●直前予想答練 第2回〔第二問〕

2. 次の土地に対して課する平成28年度分の固定資産税額を計算過程を明らかにした上で算出なさい。なお、税率は標準税率によるものとし、免税点は地方税法第351条本文の免税点によるものとする。

＜資料＞

- (1) 当該土地は、公有水面埋立法第22条により、平成26年9月に埋立ての竣工認可を受け、三大都市圏の特定市の市街化区域内に編入されたものである。
- (2) 地積は1,500㎡であり、平成27年度以降の各年度の賦課期日における地目は畑である。
- (3) 当該土地は、平成28年2月、都市緑地法に規定する特別緑地保全地区の区域内に所在することとなった。
- (4) 当該土地の価格等の状況
 - ① 平成27年度分の価格 67,200,000円
 - ② 平成28年度分の価格 66,100,000円
 - ③ 平成28年度において特定市街化区域農地でなかったものとみなした場合の課税標準となるべき額 1,234,567円
- (5) 類似土地の状況(所有者は当該土地の所有者ではない)
 - ① 地目は畑であり、地積は1,600㎡である。
 - ② 平成26年5月に、市街化区域の変更により新たに市街化区域農地となったものである。
 - ③ 当該土地が平成26年度に係る賦課期日において特定市街化区域農地であったものとみなした場合における平成26年度分の課税標準となるべき額 22,500,000円
 - ④ 平成27年度分の価格 71,500,000円
 - ⑤ 平成28年度分の価格 70,300,000円

ズバリ的中!