第 64 回 税 理 士 試 験 固定資産税

●はじめに

[第一問] については、免税点及び固定資産課税台帳からの出題であった。

問1の免税点については、判断に迷う点もないことから高得点を取ることが可能な問題であった。

問2の固定資産課税台帳については、事例部分の解答方法に迷う問題であったが、それ以外の部分は比較的解答しやすい問題であった。

〔第二問〕については、判断に迷う資料もなく難易度も高くない問題であった。

問1については、複数の土地について複数年度の出題であるが、単一用途の土地であり基本的な内容であるため、容易に解答することが可能な問題であった。

問2についても、航空機(総務大臣指定資産)の価格の決定、配分の出題であるが、平成22年度の本試験で出題された論点からの出題であり、課税標準の特例についても特例率の指示があるため、容易に解答することが可能な問題であった。

Z-64-K[第一問]解 答

問1について

1. 趣 旨 3

免税点の制度は、零細な課税客体を排除し、税負担を軽減し、徴税の合理化を図るために設けられたものである。

2. 内容 5

市町村は、同一の者について当該市町村の区域内におけるその者の所有に係る土地、家屋又は償却資産に対して課する固定資産税の課税標準となるべき額が、土地にあっては30万円、家屋にあっては20万円、償却資産にあっては150万円に満たない場合においては、固定資産税を課することができない。

ただし、財政上その他特別の必要がある場合においては、当該市町村の条例の定めるところによって、その額がそれぞれ30万円、20万円又は150万円に満たないときであっても、固定資産税を課することができる。

3. 名寄帳 3

同一の者が市町村内に同一種類の固定資産をいくつも所有している場合は、土地名寄帳及び家屋名寄帳に名寄せを行い、免税点の判定をすることとなる。なお、土地名寄帳及び家屋名寄帳は、同一の者の所有する土地又は家屋に関する登録事項を、所有者ごとにまとめて記載した帳簿である。

* 市町村は、その市町村内の土地及び家屋について、固定資産課税台帳に基づいて、総務省令で定めるところによって、土地名寄帳及び家屋名寄帳を備えなければならない。

4. 判 定 3

- (1) 課税標準の特例の適用を受けるものについては、その特例適用後の額によって免税点の判定を行う。
- (2) 土地で負担調整措置の適用があるもの及び市街化区域農地の課税の適正化措置の適用を受けるものについては、現実の課税標準となるべき額によって免税点の判定を行う。

5. 都の特別区等の判定 3

都の特別区及び地方自治法に規定する指定都市の区の区域は、一の市の区域とみなし、これらの区の区域に所在する課税客体ごとに免税点の判定を行う。

6. 共有等に係る固定資産の判定 3

- (1) 共有に係る固定資産については、それぞれの共有者が他に固定資産を所有している場合であっても、その資産とは別個に、共有されている固定資産を別の人格が所有しているものとして免税点の判定を行う。
- (2) 区分所有家屋及び区分所有家屋の敷地については、区分所有者ごとでなく、全体の課税標準となるべき額で 免税点の判定を行う。

問2について

1. 固定資産課税台帳の種類 4

固定資産課税台帳とは、土地課税台帳、土地補充課税台帳、家屋課税台帳、家屋補充課税台帳及び償却資産課税台帳を総称したものである。

2. 登録事項

(1) 土地課税台帳 8

土地課税台帳とは、登記簿に登記されている土地について次の事項を登録した帳簿をいう。

- ① 不動産登記法に掲げる登記事項(土地の所在する市、区、郡、町、村及び字、地番、地目、地積等)
- ② 所有権、質権及び百年より長い存続期間の定めのある地上権の登記名義人の住所及び氏名又は名称
- ③ 地方税法の規定によって、現に所有している者及び所有者とみなされる使用者の住所及び氏名又は名称
- ④ 基準年度の価格若しくは比準価格又は修正価格
- ⑤ 課税標準の特例の規定の適用を受ける土地については、価格に特例率を乗じて得た額
- ⑥ 負担調整措置の適用を受けるものにあっては、調整 (据置) 固定資産税額の算定の基礎となる課税標準となるべき額
- ⑦ 新たに固定資産税を課されることとなる場合又は地目の変換等がある場合には、比準課税標準額
- ⑧ 軽減率等の適用を受ける市街化区域農地(負担調整措置の適用を受けるものを除く。)については、その 年度分の課税標準となるべき額
- ⑨ 平成25年度分又は平成26年度分の固定資産税に限り、修正基準の適用を受けるものについてはその旨

(2) みなす土地補充課税台帳 4

土地区画整理事業又は土地改良事業の施行に係る土地について、所有者とみなされる者に対して固定資産税を課する場合においては、次の事項を別紙に登録して、これを仮換地若しくは換地に対応する従前の土地又は仮使用地若しくは保留地が登録されている土地課税台帳又は土地補充課税台帳に添付しなければならない。なお、この添付した別紙は土地補充課税台帳とみなされる。

- ① 土地の所在、地目、地積
- ② 所有者とみなされる者の住所、氏名又は名称
- ③ 上記(1)④~9の事項

3. 台帳課税主義 4

固定資産税は、賦課期日に所在する固定資産に対し、その固定資産の価格を課税標準として、その固定資産の所有者に課するものであるが、納税義務者である固定資産の所有者も、課税標準である固定資産の価格も、固定資産課税台帳に登録されたところに基づくものとされている。このように固定資産課税台帳に登録されたところに基づくものとされている。このように固定資産課税台帳に登録されたところに基づいて課税することを台帳課税主義という。

4. 事 例

(1) 事例(1)について 4

① 所有者課税の原則

固定資産税は、固定資産の所有者に課する。すなわち、固定資産税の納税義務者は所有者である。 土地の所有者は、原則として登記簿に所有者として登記されている者をいう。

② 事 例

登記簿上の所有者の移転登記が当該年度の賦課期日前であるときは、これに基づいて上記 2. (1)②の登録 事項が変更され、当該年度の納税義務者は新所有者となる。

また、当該移転登録が当該年度の賦課期日後であるときは、翌年度に登録事項が変更されるため、当該年度の納税義務者は旧所有者となる。。

(2) 事例(2)について 2

① 事 例

登記簿上の所有者の移転登記がされていないため、登録事項の変更はなく、上記(1)①の規定に基づき当該 年度の納税義務者は旧所有者となる。

(3) 事例(3)について 4

① 死亡の場合

(イ) 現に所有している者

所有者として登記又は登録されている個人が賦課期日前に死亡しているとき、若しくは所有者として登記又は登録されている法人が同日前に消滅しているとき、又は所有者として登記されている国、都道府県、市町村等の固定資産税の非課税団体が同日前に所有者でなくなっているときは、賦課期日において当該土地又は家屋を現に所有している者を納税義務者とする。

(ロ) 納税義務の承継

相続があった場合には、その相続人は、被相続人の地方団体の徴収金を納付しなければならない。

② 事 例

登記簿上の所有者の移転登記はされていないが、当該死亡が当該年度の賦課期日前であるときは、上記①(イ)の規定に基づき上記2.(1)③についての登録が行われ、当該年度の納税義務者は現に所有している者である子となる。

また、当該死亡が当該年度の賦課期日後であるときは、登録事項の変更はなく、上記(1)①の規定に基づき 死亡した者が納税義務者となるが、①(2)の規定に基づき相続人である子が納税義務を承継することとなる。

▶予想配点◀

解答中に記載してあります。

▶合格ライン◀

問1については、個別理論での出題であり、ほぼ満点が必要であろう。

問2については、固定資産課税台帳の種類及び土地課税台帳の登録事項の説明は、満点が必要であろう。 その他の部分については、部分点が取れていれば十分であると考えられる。

.....

.....

結果、[第一問]の合格ラインは、35点以上と考えられる。

▶解答への道◀

問1について

制度の適用に当たって考慮すべき事項の説明も求められているが、これについては、「名寄帳」、「判定」、「都の特別区等の判定」及び「共有等に係る固定資産の判定」の説明をする。

問2について

登録事項の説明をするに当たっては、基本的に土地課税台帳について説明するが、模範解答では、みなす土地補充課税台帳も解答範囲に含めている。

事例の説明をするにあたっては、事例の事由が生じたのが賦課期日前か賦課期日後かの明示がないため、模範解答では両方の場合について説明している。

Z-64-K[第二問]解 答

問1 各年度分の固定資産税額

	平成24年度	平成25年度	平成26年度	
土地X	869,100円 2	878,600円 2	878,600円 2	
土地Y	43,600円 2	44,700円 2	47,200円 2	
土地Z	1,247,400円 2	1,247,400円 2	1,314,600円 2	

計算過程

<土地X>

<平成24年度>

- I 課税標準額 2
 - 1. 負担水準及び判定

$$\frac{56,800,000円}{105,600,000円}=0.53<0.6$$
 ∴ 宅地等調整固定資産税額

2. 本来の税額

105, 600, 000
$$\mathbb{H} \times \frac{1.4}{100} = 1,478,400\mathbb{H}$$

- 3. 宅地等調整固定資産税額
 - (1) 原 則

56,800,000円 +105,600,000円×
$$\frac{5}{100}$$
 =62,080,000円

$$62,080,000$$
円× $\frac{1.4}{100}$ =869,120円<1,478,400円 ∴ 上限・下限の判定

(2) 上限

105, 600, 000円×
$$\frac{6}{10}$$
 =63, 360, 000円
63, 360, 000円× $\frac{1.4}{100}$ =887, 040円

(3) 下限

105, 600, 000円×
$$\frac{2}{10}$$
 =21, 120, 000円
21, 120, 000円× $\frac{1.4}{100}$ =295, 680円

- (4) 295,680円≦869,120円≦887,040円 ∴ 62,080,000円≧300,000円(千円未満切捨)
- II 固定資産税額

$$62,080,000$$
円× $\frac{1.4}{100}$ =869,120円→869,100円(百円未満切捨)

<平成25年度>

- I 課税標準額 1
 - 1. 負担水準及び判定

$$\frac{62,080,000円}{104,600,000円} = 0.59 < 0.6$$
 ∴ 宅地等調整固定資産税額

2. 本来の税額

$$104,600,000$$
円× $\frac{1.4}{100}$ =1,464,400円

- 3. 宅地等調整固定資産税額
 - (1) 原 則

62, 080, 000
$$\mathbb{H}$$
 + 104, 600, 000 $\mathbb{H} \times \frac{5}{100}$ =67, 310, 000 \mathbb{H}

67,310,000円× $\frac{1.4}{100}$ =942,340円<1,464,400円 ∴ 上限・下限の判定

(2) 上限

104, 600, 000
$$\mathbb{H} \times \frac{6}{10} = 62,760,000 \mathbb{H}$$

$$62,760,000$$
円× $\frac{1.4}{100}$ =878,640円

(3) 下 限

104, 600, 000
$$\mathbb{H} \times \frac{2}{10}$$
 =20, 920, 000 \mathbb{H}

$$20,920,000$$
円× $\frac{1.4}{100}$ =292,880円

- (4) 878,640円<942,340円 ∴ 62,760,000円≥300,000円 (千円未満切捨)
- II 固定資産税額

62, 760, 000円×
$$\frac{1.4}{100}$$
 =878, 640円→878, 600円(百円未満切捨)

<平成26年度>

- I 課税標準額 1
 - 1. 負担水準及び判定

$$\frac{62,760,000円}{104,200,000円}$$
 =0.602 0.6≤0.602≤0.7 ∴ 商業地等据置固定資産税額

2. 商業地等据置固定資産税額

62,760,000円≥300,000円 (千円未満切捨)

II 固定資産税額

62, 760, 000円×
$$\frac{1.4}{100}$$
 =878, 640円→878, 600円 (百円未満切捨)

<土地Y>

<平成24年度>

- I 課税標準額 2
 - 1. 負担水準及び判定
 - (1) 平成23年度課税標準額

$$21,000,000$$
円× $\frac{1,176$ 億円 $}{8,400$ 億円 $}=2,940,000$ 円

2. 本来の税額

3,600,000円×
$$\frac{1.4}{100}$$
=50,400円

3. 宅地等調整固定資産税額

(1) 原 則

2, 940, 000
$$\mathbb{H}$$
 + 3, 600, 000 $\mathbb{H} \times \frac{5}{100}$ = 3, 120, 000 \mathbb{H}

$$3,120,000$$
円× $\frac{1.4}{100}$ =43,680円<50,400円 ... 上限・下限の判定

(2) 上限

$$3,600,000$$
円× $\frac{9}{10}$ =3,240,000円

$$3,240,000$$
円× $\frac{1.4}{100}$ =45,360円

(3) 下 限

$$3,600,000$$
円× $\frac{2}{10}$ =720,000円

720,000円×
$$\frac{1.4}{100}$$
 =10,080円

(4) 10,080円 ≤43,680円 ≤45,360円 ∴ 3,120,000円 ≥300,000円 (千円未満切捨)

II 固定資産税額

$$3,120,000$$
円× $\frac{1.4}{100}$ =43,680円→43,600円(百円未満切捨)

<平成25年度>

I 課税標準額 1

1. 負担水準及び判定

2. 本来の税額

$$3,550,000$$
円× $\frac{1.4}{100}$ =49,700円

3. 宅地等調整固定資産税額

(1) 原 則

3, 120, 000
$$\mathbb{H}$$
 + 3, 550, 000 $\mathbb{H} \times \frac{5}{100}$ = 3, 297, 500 \mathbb{H}

$$3,297,500$$
円× $\frac{1.4}{100}$ =46,165円<49,700円 : 上限・下限の判定

(2) 上限

$$3,550,000$$
円× $\frac{9}{10}$ =3,195,000円

$$3,195,000$$
円× $\frac{1.4}{100}$ =44,730円

(3) 下 限

3,550,000円×
$$\frac{2}{10}$$
=710,000円710,000円× $\frac{1.4}{100}$ =9,940円

(4) 44,730円<46,165円 ∴ 3,195,000円≥300,000円 (千円未満切捨)

Ⅱ 固定資産税額

$$3,195,000$$
円× $\frac{1.4}{100}$ =44,730円→44,700円(百円未満切捨)

<平成26年度>

- I 課税標準額 1
 - 1. 本来の税額

49,700円

- 2. 宅地等調整固定資産税額
 - (1) 原 則

$$3, 195, 000$$
円 $+3, 550, 000$ 円 $\times \frac{5}{100} = 3, 372, 500$ 円
$$3, 372, 500$$
円 $\times \frac{1.4}{100} = 47, 215$ 円 $< 49, 700$ 円 \therefore 下限の判定

(2) 下限

9,940円

- (3) 9,940円≦47,215円 ∴ 3,372,500円≧300,000円→3,372,000円 (千円未満切捨)
- Ⅱ 固定資産税額

3,372,000円×
$$\frac{1.4}{100}$$
 =47,208円→47,200円 (百円未満切捨)

<土地Z>

<平成24年度>

I 課税方法の判定

三大都市圏の特定市に所在

- : 課税の適正化措置
- II 課税標準額 2
 - 1. 負担水準及び判定

2. 本来の税額

99,000,000円×
$$\frac{1.4}{100}$$
 =1,386,000円

- 3. 市街化区域農地調整固定資産税額
 - (1) 原 則

88, 500, 000円 +99, 000, 000円×
$$\frac{5}{100}$$
 =93, 450, 000円

93, 450, 000円×
$$\frac{1.4}{100}$$
 =1, 308, 300円<1, 386, 000円 ∴ 上限・下限の判定

(2) 上 限

99,000,000円×
$$\frac{9}{10}$$
 =89,100,000円
89,100,000円× $\frac{1.4}{100}$ =1,247,400円

(3) 下 限

99,000,000円×
$$\frac{2}{10}$$
=19,800,000円
19,800,000円× $\frac{1.4}{100}$ =277,200円

(4) 1,247,400円<1,308,300円 ∴ 89,100,000円≥300,000円 (千円未満切捨)

Ⅲ 固定資産税額

89, 100, 000円×
$$\frac{1.4}{100}$$
 =1, 247, 400円 (百円未満切捨)

<平成25年度>

- I 課税標準額 1
 - 1. 負担水準及び判定

2. 本来の税額

98,000,000円×
$$\frac{1.4}{100}$$
 =1,372,000円

3. 市街化区域農地据置固定資産税額

89, 100, 000
$$\mathbb{H} \times \frac{1.4}{100} = 1,247,400\mathbb{H}$$

4. 1,372,000円>1,247,400円

∴ 89, 100, 000円≥300, 000円 (千円未満切捨)

II 固定資産税額

89, 100, 000円×
$$\frac{1.4}{100}$$
 =1, 247, 400円 (百円未満切捨)

<平成26年度>

- I 課税標準額 1
 - 1. 本来の税額

288,000,000円×
$$\frac{1}{3}$$
 =96,000,000円
96,000,000円× $\frac{1.4}{100}$ =1,344,000円

- 2. 市街化区域農地調整固定資産税額
 - (1) 原 則

89, 100, 000円
$$+96$$
, 000, 000円× $\frac{5}{100}$ =93, 900, 000円

93,900,000円×
$$\frac{1.4}{100}$$
 =1,314,600円<1,344,000円 ∴ 下限の判定

(2) 下限

96,000,000円×
$$\frac{2}{10}$$
 =19,200,000円
19,200,000円× $\frac{1.4}{100}$ =268,800円

(3) 268,800円≤1,314,600円 ∴ 93,900,000円≥300,000円 (千円未満切捨)

Ⅱ 固定資産税額

$$93,900,000$$
円× $\frac{1.4}{100}$ =1,314,600円 (百円未満切捨)

問2 平成26年度分の固定資産税額

A市	152,700円	3	В市	221,000円	3	C市	185,000円	3
Dπ	71,600円	3	E市	45,800円	3			

計算過程

- I 課税標準額
 - 1. 航空機甲
 - (1) 価格

120,000,000円×
$$\left(1-\frac{0.206}{2}\right)$$
=107,640,000円

(2) 課税標準の特例 1

107, 640, 000
$$\mathbb{H} \times \frac{2}{5} = 43,056,000\mathbb{H}$$

- (3) 各空港の配分価格 1
 - ① 均分割

43,056,000
$$\mathbb{H} \times \frac{1}{2} \times \frac{1}{3} = 7,176,000\mathbb{H}$$

② 寄航回数割

③ 計

- (4) A市の配分価格 1
 - ① 飛行場の面積割

17,940,000円×
$$\frac{2}{3}$$
× $\frac{450,000\,\text{m}^2}{450,000\,\text{m}^2+300,000\,\text{m}^2}$ =7,176,000円

② 滑走路等の面積割

17,940,000円×
$$\frac{1}{3}$$
 × $\frac{250,000\,\text{m}^2}{250,000\,\text{m}^2+150,000\,\text{m}^2}$ =3,737,500円

(小) 計

7,176,000円+3,737,500円=10,913,500円

2. 航空機乙

- (1) 価格
 - ① 平成25年度分

56, 160, 000円×
$$\left(1-\frac{0.250}{2}\right)$$
 =49, 140, 000円

② 平成26年度分

$$49,140,000$$
円× $(1-0.250)$ = 36,855,000円

(2) 課税標準の特例 1

$$36,855,000$$
円× $\frac{1}{3}$ =12,285,000円

- (3) 各空港の配分価格 1
 - 均分割

12,285,000円×
$$\frac{1}{2}$$
 × $\frac{1}{3}$ =2,047,500円

② 寄航回数割

寄航回数割
$$c$$
 空港
$$d$$
 空港
$$12,285,000 \text{P} \times \frac{1}{2} \times \begin{cases} \frac{54 \text{D}}{54 \text{D} + 90 \text{D} + 36 \text{D}} = 1,842,750 \text{P} \\ \frac{90 \text{D}}{180 \text{D}} = 3,071,250 \text{P} \\ \frac{36 \text{D}}{180 \text{D}} = 1,228,500 \text{P} \end{cases}$$

- (4) 計
 - c空港 2,047,500円+1,842,750円=3,890,250円
 - d空港 2,047,500円+3,071,250円=5,118,750円
 - e 空港 2,047,500円+1,228,500円=3,276,000円
- 3. 課税標準額(千円未満切捨)
 - ΑĦ 10,913,500円≧1,500,000円→10,913,000円
 - В市 15,787,200円≧1,500,000円→15,787,000円
 - C市 9,328,800円+3,890,250円=13,219,050円 \geq 1,500,000円 \rightarrow 13,219,000円
 - D市 5,118,750円 ≥ 1,500,000円→5,118,000円
 - E市 3,276,000円 ≥ 1,500,000円
- 固定資産税額(百円未満切捨)

A市 10,913,000円×
$$\frac{1.4}{100}$$
 =152,782円→152,700円

B市 15,787,000円×
$$\frac{1.4}{100}$$
 =221,018円→221,000円

C市 13,219,000円×
$$\frac{1.4}{100}$$
 =185,066円→185,000円

D市 5,118,000円×
$$\frac{1.4}{100}$$
 =71,652円→71,600円

E市 3,276,000円×
$$\frac{1.4}{100}$$
 =45,864円→45,800円

.....

▶予想配点◀

予想配点は解答中に記載してあります。

▶合格ライン◀

問1、問2ともに基本的な論点であり、最終値まで合わせることが容易な難易度の高くない問題であるため、 ほぼ満点が必要であろう。

.....

▶解答への道◀

問1について

(1) 土地 X

事務所の用に供されている宅地であるため、非住宅用地として計算する。

(2) 土地 Y

小規模住宅用地に該当するものであるため、住宅用地として計算する。なお、平成23年度における用途(非住宅用地)と平成24年度における用途(小規模住宅用地)が異なるため、「平成24年度用途変更宅地等」に該当する。

(3) 土地 Z

三大都市圏の特定市に所在する田であるため、特定市街化区域農地として計算する。なお、問題文に平成18年12月31日以前から市街化区域内に所在している旨の指示があることから軽減率の適用はない。

問2について

- (1) 航空機甲は、地方税法附則第15条第3項第1号に規定する地方的な航空運送の用に供する航空機として総務省令で定めるものに該当し、課税標準の特例の適用を受けるものであるため、特例率は新たに固定資産税が課されることとなった年度から5年度分について5分の2となる。航空機乙は、地方税法第349条の3第9項に規定する主として離島路線として総務省令で定める路線に就航する航空機で総務省令で定めるものに該当し、課税標準の特例の適用を受けるものであるため、特例率は新たに固定資産税が課されることとなった年度から3年度分について3分の1となる。
- (2) 一の飛行場が二以上の市町村にまたがって所在しているときは、当該飛行場に係る価格の3分の2を当該関係市町村の飛行場の面積によって、価格の3分の1を当該関係市町村の飛行場の滑走路、誘導路及びエプロンの面積によってあん分する。 a 空港は Λ 市及びF市にまたがって所在しているため、当該配分を行う。

●おわりに

合格するためには、計算でほぼ満点が必要であろう。理論については、35点以上がボーダーラインと考えられる。

したがって、理論と計算の合計で、85点以上が合格ラインと予想される。

【解答速報ご利用にあたっての注意事項】

解答速報のご利用につきましては、以下の内容をご確認・ご了承のうえご利用ください。

- ●解答速報はTAC(株)が独自の見解に基づき、サービスとして情報を提供するもので、試験機関による本試験の結果等(合格基準点・合否)について保証するものではございません。
- ●解答速報の内容につきましては将来予告なく変更する場合がございます。予めご了承ください。
- ●解答速報は、TAC(株)の予想解答です。解答に関するご質問はお受けしておりませんので、予めご了解ください。
- ●解答速報の著作権はTAC(株)に帰属します。許可無く一切の転用・転載を禁じます。