

第70回 税理士試験 固定資産税

●はじめに

今回の本試験は、計算については、計算ミスが出る余地はあったものの、非常に解きやすい問題であった。そのため、計算で高得点を確保していることを前提に、理論でどこまで解答できたかがポイントになると考えられる。

Z-70-K [第一問] 解答

問1 -30点-

1. 納税通知書の内容が適正かを確認するための制度

(1) 課税明細書の交付 6

① 課税明細書

市町村は、土地又は家屋に対して課する固定資産税を徴収しようとする場合には、総務省令で定めるところにより、次の区分に応じ次に定める事項を記載した文書（「課税明細書」という。）を当該納税者に交付しなければならない。

(イ) 土地

- ① 所在、地番、地目、地積
- ② 当該年度の固定資産税に係る価格
- ③ 課税標準の特例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
- ④ 前年度課税標準額又は比準課税標準額
- ⑤ 負担調整措置の適用を受けるものにあつては、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
- ⑥ 軽減率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、軽減率適用後の課税標準となるべき額
- ⑦ 減額の規定の適用を受ける土地については減額する税額

(ロ) 家屋

- ① 所在、家屋番号、種類、構造、床面積
- ② 当該年度の固定資産税に係る価格
- ③ 課税標準の特例の適用を受ける家屋については価格に特例率を乗じて得た額
- ④ 減額の規定の適用を受ける家屋については減額する税額

② 交付期限

課税明細書は、遅くとも納期限前10日までに納税者に交付しなければならない。

(2) 固定資産課税台帳等の閲覧

趣旨 1

納税義務者が自己の所有する固定資産について内容を確認することができるようにするとともに、借地人・借家人等に対して使用又は収益の対象となる固定資産についての課税内容を明らかにするために、固定資産課税台帳等の閲覧制度が設けられている。

① 固定資産税課税台帳の閲覧 5

市町村長は、納税義務者等の求めに応じ、固定資産課税台帳のうちこれらの者に係る固定資産に関する事項が記載（記録）をされている部分又はその写しをこれらの者の閲覧に供しなければならない。

閲覧を求めることができる者	対象固定資産
固定資産税の納税義務者	当該納税義務に係る固定資産

② 名寄帳による閲覧 ④

市町村長は、納税義務者から固定資産課税台帳の閲覧の求めがあったときは、土地名寄帳又は家屋名寄帳に固定資産課税台帳の登録事項と同一の事項が記載(記録)をされている場合に限り、当該納税義務者の閲覧に供するものとされる固定資産課税台帳又はその写しに代えて土地名寄帳若しくは家屋名寄帳又はそれらの写しを当該納税義務者の閲覧に供することができる。

2. 納税通知書の内容に不服がある場合に取り得る制度

(1) 市町村長に対する審査請求 ⑤

① 内容

市町村が課する固定資産税の賦課決定について不服がある者は、文書をもって、市町村長に審査請求をすることができる。

なお、審査請求は、その処分があったことを知った日の翌日から起算して3月を経過したときは、することができない。ただし、正当な理由があるときは、この限りでない。

② 出訴

審査請求に対する裁決に不服がある者は、その裁決があったことを知った日から6カ月以内に、その処分の取消しの訴えを起すことができる。

(2) 仮算定税額に係る修正の申出 ⑤

① 修正の申出

仮徴収の適用を受ける固定資産に係る当該年度分の固定資産税額が仮算定税額の2分の1に相当する額に満たないこととなると認められる場合には、当該仮徴収をされることとなる者は、仮徴収に係る納税通知書の交付を受けた日から30日以内に、文書をもって、市町村長に仮徴収される固定資産税額の修正を申し出ることができる。

② 修正の申出に対する決定

上記①の修正の申出に対する市町村長の決定は、その申出を受理した日から30日以内にしなければならない。

この場合において、当該申出について相当の理由があると認められるときは、市町村長は、当該固定資産に係る当該年度分の固定資産税額の見積額を基礎として、仮徴収する固定資産税額を修正しなければならない。

(3) 道府県知事に対する審査請求 ④

大規模の償却資産について、道府県が課する固定資産税の賦課決定に対する審査請求については、上記(1)、(2)の規定中「市町村長」とあるのは「道府県知事」と読み替えて準用する。

問2 -20点-

1. 令和2年度 ③

(1) 根拠

① 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、登記簿又は土地補充課税台帳に所有者として登記又は登録されている者をいう。

② 相続による納税義務の承継

(イ) 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。

(ロ) 相続人が2人以上あるときは、各相続人は、被相続人の地方団体の徴収金を民法の規定によるその相続分によりあん分して計算した額を納付しなければならない。

(2) 事例について

令和2年度の賦課期日において、登記簿に所有者として登記されている者はAであるため、Aが納税義務を負う。

ただし、Aが令和2年度の賦課期日までに死亡しているため、相続人B、C及びDによる納税義務の承継が行われる。また、相続人が2以上であるため、民法の規定による相続分によりあん分が行われ、Bが2分の1、C及びDが各4分の1の納税義務を負う。

2. 令和3年度 5

(1) 根拠

① 登記簿又は土地補充課税台帳に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は、賦課期日において当該土地を現に所有している者が納税義務者となる。

② 共有物に対する固定資産税については、その共有者が連帯して納付する義務を負う。

(2) 事例について

登記簿に所有者として登記されているAが令和3年度の賦課期日前に死亡しているため、令和3年度の賦課期日において、当該土地を現に所有している者が納税義務を負う。また、相続人が2以上であるため、民法の規定により相続人B、C及びDの共有物として取扱われ、B、C及びDが連帯して納付する義務を負う。

3. 令和4年度 6

(1) 根拠

上記1.(1)①及び2(1)②と同じ

(2) 事例について

令和3年1月15日の所有権移転登記により、令和4年度の賦課期日において、登記簿に所有者として登記されている者はB、C及びDであり、B、C及びDの共有物として取扱われ、B、C及びDが連帯して納付する義務を負う。

4. 令和5年度 3

(1) 根拠

上記1.(1)①同じ

(2) 事例について

令和4年4月1日の所有権移転登記により、令和5年度の賦課期日において、登記簿に所有者として登記されている者はCであるため、Cが納税義務を負う。

5. 令和6年度 3

(1) 根拠

上記1.(1)①及び2.(1)②と同じ

(2) 事例について

土地甲についての売却を分筆を前提とせず、持分の譲渡として捉えるならば、令和5年1月6日の所有権移転登記により、令和6年度の賦課期日において、登記簿に所有者として登記されている者はC及びXであり、C及びXの共有物として取扱われ、C及びXの連帯して納付する義務を負う。

▶予想配点◀

解答中に記載してあります。

▶合格ライン◀

問1、問2ともに応用理論であるため、部分点が取れば十分であると考えられる。結果、理論は問1及び問2合計で33点から39点必要になると考えられる。

▶解答への道◀

問1

- (1) 納税通知書の内容が適正かを確認するための直接手段は課税明細書であると考えられるが、固定資産課税台帳及び名寄帳の閲覧をすることも考えられるため、これらについて説明する。
- (2) 納税通知書の内容に不服がある場合には、賦課に対する不服申立てが行われるため、これについて説明する。

問2

令和4年12月20日における売買契約を持分の譲渡と捉えるならば、模範解答にあるとおり、令和6年度において、C及びXの連帯納税義務となるが、分筆が行われることを前提にするならば、C及びXがそれぞれ納税義務を負うことになるため、これも解答として認められると考えられる。

Z-70-K [第二問] 解答

問1 -30点-

令和元年度	令和2年度
718,900円 [5]	6,518,100円 [5]

計算過程

<令和元年度>

I 課税標準額 [6]

1. 負担水準及び判定

(1) 比準課税標準額

$$90,100,000円 \times \frac{46,020,000円}{88,500,000円} = 46,852,000円$$

$$(2) \frac{46,852,000円}{90,100,000円} = 0.52 < 0.6$$

∴ 宅地等調整固定資産税額

2. 本来の税額

$$90,100,000円 \times \frac{1.4}{100} = 1,261,400円$$

3. 宅地等調整固定資産税額

(1) 原則

$$46,852,000円 + 90,100,000円 \times \frac{5}{100} = 51,357,000円$$

$$51,357,000円 \times \frac{1.4}{100} = 718,998円 < 1,261,400円 \quad \therefore \text{上限・下限の判定}$$

(2) 上限

$$90,100,000円 \times \frac{6}{100} = 54,060,000円$$

$$54,060,000円 \times \frac{1.4}{100} = 756,840円$$

(3) 下限

$$90,100,000円 \times \frac{2}{100} = 18,020,000円$$

$$18,020,000円 \times \frac{1.4}{100} = 252,280円$$

(4) $252,280円 \leq 718,998円 \leq 756,840円 \quad \therefore 51,357,000円 \geq 300,000円$ (千円未満切捨)

II 固定資産税額

$$51,357,000円 \times \frac{1.4}{100} = 718,998円 \rightarrow 718,900円 \text{ (百円未満切捨)}$$

<令和2年度>

I 課税標準額

1. 家屋

$$510,000,000円 \geq 200,000円$$

2. 土地

(1) 住宅用地の判定

① 一部居住用家屋

② 居住部分の割合

$$\frac{700\text{m}^2 + 200\text{m}^2 \times \frac{700\text{m}^2}{1,400\text{m}^2}}{1,600\text{m}^2} = \frac{800\text{m}^2}{1,600\text{m}^2} (0.5) \geq \frac{1}{4}$$

∴ 住宅用地の特例がある。

(2) 住宅用地の面積

① $1,600\text{m}^2 \times 10 \geq 3,000\text{m}^2 \quad \therefore 3,000\text{m}^2$

② $\frac{1}{2} \leq 0.5 < \frac{3}{4} \quad \therefore 0.75$

③ ①×②=2,250m²

(3) 小規模住宅用地の面積

① $2,250\text{m}^2 > 200\text{m}^2$

② $\frac{2,250\text{m}^2}{6} > 200\text{m}^2$

③ $200\text{m}^2 \times 6 = 1,200\text{m}^2$

(4) 各用途 2

① 小規模住宅用地 $1,200\text{m}^2$

② 一般住宅用地 $2,250\text{m}^2 - 1,200\text{m}^2 = 1,050\text{m}^2$

③ 非住宅用地 $3,000\text{m}^2 - 2,250\text{m}^2 = 750\text{m}^2$

(5) 小規模住宅用地 2

① 本来の税額

$$72,300,000\text{円} \times \frac{1,200\text{m}^2}{3,000\text{m}^2} \times \frac{1}{6} = 4,820,000\text{円}$$

$$4,820,000\text{円} \times \frac{1.4}{100} = 67,480\text{円}$$

② 宅地等調整固定資産税額

(イ) 原則

㊦ 令和元年度課税標準額

$$90,100,000\text{円} \times \frac{1,200\text{m}^2}{3,000\text{m}^2} \times \frac{375\text{億円}}{3,000\text{億円}} = 4,505,000\text{円}$$

㊧ $4,505,000\text{円} + 4,820,000\text{円} \times \frac{5}{100} = 4,746,000\text{円}$

$$4,746,000\text{円} \times \frac{1.4}{100} = 66,444\text{円} < 67,480\text{円}$$

(ロ) 下限

$$4,820,000\text{円} \times \frac{2}{10} = 964,000\text{円}$$

$$964,000\text{円} \times \frac{1.4}{100} = 13,496\text{円}$$

(ハ) $13,496\text{円} \leq 66,444\text{円} \quad \therefore 4,746,000\text{円}$

(6) 一般住宅用地 2

① 本来の税額

$$72,300,000\text{円} \times \frac{1,050\text{m}^2}{3,000\text{m}^2} \times \frac{1}{3} = 8,435,000\text{円}$$

$$8,435,000\text{円} \times \frac{1.4}{100} = 118,090\text{円}$$

② 宅地等調整固定資産税額

(イ) 原則

① 令和元年度課税標準額

$$90,100,000円 \times \frac{1,050m^2}{3,000m^2} \times \frac{430億円}{1,720億円} = 7,883,750円$$

$$\text{㊸} \quad 7,883,750円 + 8,435,000円 \times \frac{5}{100} = 8,305,500円$$

$$8,305,500円 \times \frac{1.4}{100} = 116,277円 < 118,090円$$

(ロ) 下限

$$8,435,000円 \times \frac{2}{10} = 1,687,000円$$

$$1,687,000円 \times \frac{1.4}{100} = 23,618円$$

$$\text{(ハ)} \quad 23,618円 \leq 116,277円 \quad \therefore 8,305,500円$$

(7) 非住宅用地 2

① 負担水準及び判定

(イ) 令和元年度課税標準額

$$51,357,000円 \times \frac{750m^2}{3,000m^2} = 12,839,250円$$

$$\text{(ロ)} \quad \frac{12,839,250円}{72,300,000円 \times \frac{750m^2}{3,000m^2}} = 0.71 > 0.7$$

∴ 商業地等調整固定資産税額
(=18,075,000円)

② 商業地等調整固定資産税額

$$18,075,000円 \times \frac{7}{10} = 12,652,500円$$

$$\text{(8)} \quad 4,746,000円 + 8,305,500円 + 12,652,500円 = 25,704,000円 \geq 300,000円$$

$$3. \quad 510,000,000円 + 25,704,000円 = 535,704,000円 \quad (\text{千円未満切捨})$$

II 新築住宅の減額 6

1. 要件の判定

(1) 新築時期

$$\text{昭和39年1月2日} \sim \text{平成31年3月} \sim \text{令和4年3月31日} \quad \therefore \text{適}$$

(2) 居住部分の割合

$$\frac{800m^2}{1,600m^2} (0.5) \geq \frac{1}{2} \quad \therefore \text{適}$$

(3) 床面積

$$\text{B} \quad 300m^2 + 200m^2 \times \frac{300m^2}{1,400m^2} (342.85m^2) > 280m^2$$

$$\text{㊸} \cdot \text{㊨} \cdot \text{㊩} \quad 50m^2 \leq 60m^2 + 200m^2 \times \frac{60m^2}{1,400m^2} (68.57m^2) \leq 280m^2$$

$$\text{㊦} \quad 50m^2 \leq 100m^2 + 200m^2 \times \frac{100m^2}{1,400m^2} (114.28m^2) \leq 280m^2$$

$$\text{㊧} \quad 50m^2 \leq 220m^2 + 200m^2 \times \frac{220m^2}{1,400m^2} (251.42m^2) \leq 280m^2$$

∴ 減額の適用がある。

2. 減額すべき額

(1) 対象床面積

$$* \quad 68.57\text{m}^2 \times 3 + 114.28\text{m}^2 + 120\text{m}^2 = 439.99\text{m}^2$$

$$* \quad G \quad 120\text{m}^2 + 200\text{m}^2 \times \frac{120\text{m}^2}{1,400\text{m}^2} (137.14\text{m}^2) > 120\text{m}^2 \quad \therefore 120\text{m}^2$$

$$(2) \quad 510,000,000\text{円} \times \frac{1.4}{100} \times \frac{439.99\text{m}^2}{1,600\text{m}^2} \times \frac{1}{2} = 981,727\text{円}$$

III 固定資産税額

$$535,704,000\text{円} \times \frac{1.4}{100} - 981,727\text{円} = 6,518,129\text{円} \rightarrow 6,518,100\text{円} \quad (\text{百円未満切捨})$$

問2 -20点-

【令和元年度】

A市に納付すべき固定資産税額

船舶甲	船舶乙	船舶丙
0円	297,577円 ¹	－円

B市に納付すべき固定資産税額

船舶甲	船舶乙	船舶丙
1,919,373円 ¹	74,394円 ¹	－円

C市に納付すべき固定資産税額

船舶甲	船舶乙	船舶丙
1,199,608円 ¹	371,971円 ¹	－円

【令和2年度】

A市に納付すべき固定資産税額

船舶甲	船舶乙	船舶丙
334,510円 ¹	121,581円 ¹	1,935,260円 ¹

B市に納付すべき固定資産税額

船舶甲	船舶乙	船舶丙
557,517円 ¹	30,395円 ¹	0円

C市に納付すべき固定資産税額

船舶甲	船舶乙	船舶丙
0円	60,790円 ¹	0円

計算過程

<令和元年度>

I 船舶甲

1. 課税標準額 ²

(1) 価格

① 平成30年度分

$$559,000,000\text{円} \times \left(1 - \frac{0.142}{2}\right) = 519,311,000\text{円}$$

② 令和元年度分

$$519,311,000\text{円} \times (1 - 0.142) = 445,568,838\text{円}$$

(2) 課税標準の特例

$$445,568,838円 \times \frac{1}{2} = 222,784,419円$$

(3) 配分価格

$$\begin{array}{l} \text{B市} \\ \text{C市} \end{array} \quad 222,784,419円 \times \left\{ \begin{array}{l} \frac{8回}{8回+5回 (=13回)} = 137,098,104円 \\ \frac{5回}{13回} = 85,686,315円 \end{array} \right.$$

2. 固定資産税額

$$\text{B市} \quad 137,098,104円 \times \frac{1.4}{100} = 1,919,373円$$

$$\text{C市} \quad 85,686,315円 \times \frac{1.4}{100} = 1,199,608円$$

II 船舶乙

1. 課税標準額 2

(1) 価格

① 平成30年度分

$$400,000,000円 \times \left(1 - \frac{0.142}{2} \right) = 371,600,000円$$

② 令和元年度分

$$371,600,000円 \times (1 - 0.142) = 318,832,800円$$

(2) 課税標準の特例

$$318,832,800円 \times \frac{1}{2} \times \frac{1}{3} = 53,138,800円$$

(3) 配分価格

$$\begin{array}{l} \text{A市} \\ \text{B市} \\ \text{C市} \end{array} \quad 53,138,800円 \times \left\{ \begin{array}{l} \frac{8回}{8回+2回+10回 (=20回)} = 21,255,520円 \\ \frac{2回}{20回} = 5,313,880円 \\ \frac{10回}{20回} = 26,569,400円 \end{array} \right.$$

2. 固定資産税額

$$\text{A市} \quad 21,255,520円 \times \frac{1.4}{100} = 297,577円$$

$$\text{B市} \quad 5,313,880円 \times \frac{1.4}{100} = 74,394円$$

$$\text{C市} \quad 26,569,400円 \times \frac{1.4}{100} = 371,971円$$

<令和2年度>

I 船舶甲

1. 課税標準額 2

(1) 価格

$$445,568,838円 \times (1 - 0.142) = 382,298,063円$$

(2) 課税標準の特例

$$382,298,063円 \times \frac{1}{6} = 63,716,343円$$

(3) 配分価格

$$\begin{array}{l}
 \text{A市} \\
 63,716,343\text{円} \times \left\{ \begin{array}{l} \frac{6\text{回}}{6\text{回}+10\text{回} (=16\text{回})} = 23,893,628\text{円} \\ * \\ \frac{10\text{回}}{16\text{回}} = 39,822,714\text{円} \end{array} \right. \\
 \text{B市} \\
 * \text{ a 港 } 3\text{回} \times 2 = 6\text{回}
 \end{array}$$

2. 固定資産税額

$$\text{A市 } 23,893,628\text{円} \times \frac{1.4}{100} = 334,510\text{円}$$

$$\text{B市 } 39,822,714\text{円} \times \frac{1.4}{100} = 557,517\text{円}$$

II 船舶乙

1. 課税標準額 2

(1) 価格

$$318,832,800\text{円} \times (1 - 0.142) = 273,558,542\text{円}$$

(2) 課税標準の特例

$$273,558,542\text{円} \times \frac{1}{6} \times \frac{1}{3} = 15,197,696\text{円}$$

(3) 配分価格

$$\begin{array}{l}
 \text{A市} \\
 15,197,696\text{円} \times \left\{ \begin{array}{l} \frac{8\text{回}}{8\text{回}+2\text{回}+4\text{回} (=14\text{回})} = 8,684,397\text{円} \\ * \\ \frac{2\text{回}}{14\text{回}} = 2,171,099\text{円} \\ \frac{4\text{回}}{14\text{回}} = 4,342,198\text{円} \end{array} \right. \\
 \text{B市} \\
 \text{C市} \\
 * \text{ a 港 } 4\text{回} \times 2 = 8\text{回}
 \end{array}$$

2. 固定資産税額

$$\text{A市 } 8,684,397\text{円} \times \frac{1.4}{100} = 121,581\text{円}$$

$$\text{B市 } 2,171,099\text{円} \times \frac{1.4}{100} = 30,395\text{円}$$

$$\text{C市 } 4,342,198\text{円} \times \frac{1.4}{100} = 60,790\text{円}$$

III 船舶丙

1. 課税標準額 1

(1) 価格

$$902,500,000\text{円} \times \left(1 - \frac{0.162}{2} \right) = 829,397,500\text{円}$$

(2) 課税標準の特例

$$829,397,500\text{円} \times \frac{1}{6} = 138,232,916\text{円}$$

(3) 配分価格

全額A市

2. 固定資産税額

$$\text{A市 } 138,232,916\text{円} \times \frac{1.4}{100} = 1,935,260\text{円}$$

▶予想配点◀

解答中に記載してあります。

▶合格ライン◀

問1及び問2ともに、新規論点のないオーソドックスな問題であるため、最終値を合わせるが必要になると考えられる。ただし、問2は計算ミスが出やすい問題であったため、部分的なミスであるならば、理論での挽回もあると考えられる。

▶解答への道◀

問1

(1) 令和元年度

更地であるため、商業地等としての計算を行う。なお、地目の変換が行われているため、負担調整措置の適用をするにあたっては、比準課税標準額を使用する。

(2) 令和2年度

① 負担調整措置

非住宅用地は用途変更宅地等に該当しないが、小規模住宅用地及び一般住宅用地は用途変更宅地等に該当する。

② 新築住宅の減額

床面積要件を満たすE、F、G、H及びIは新築住宅の減額の適用対象となる。

問2

(1) 課税標準の特例

① 令和元年度

船舶甲は、(2)①の資料から外航船舶以外の船舶と判断できるため、特例率は2分の1となる。

船舶乙は、(3)①の資料から内航船舶のうち専ら離島航路事業の用に供する船舶と判断できるため、特例率は2分の1の額に3分の1を乗じた6分の1となる。

② 令和2年度

船舶甲は、(2)①の資料から外航船舶と判断できるため、特例率は6分の1となる。

船舶乙は、(3)①の資料から外航船舶のうち国際船舶と判断できるため、特例率は6分の1の額に3分の1を乗じた18分の1となる。

船舶丙は、(4)①の資料から外航船舶と判断できるため、特例率は6分の1となる。

(2) 不開港

いずれの船舶も令和2年度の計算上は外航船舶であり、a港は不開港に該当するため、a港の入港回数は2倍した数字となる。

(3) 配分

① 船舶甲

船舶甲は3,000トン未満の船舶であるため、原則として、入港回数が5回以上のてい泊港所在の市町村が配分市町村となる。結果、令和元年度の計算上はB市及びC市に、令和2年度の計算上はA市及びB市に配分する。

② 船舶乙

船舶乙は3,000トン以上の船舶であるため、すべてのてい泊港所在の市町村が配分市町村となる。結果、令和元年度及び令和2年度ともにA市、B市及びC市に配分する。

③ 船舶丙

船舶丙は3,000トン未満の船舶であるため、原則として、入港回数が5回以上のてい泊港所在の市町村が配分市町村となる。結果、令和2年度の計算上、A市に全額配分する。

(4) 端数処理

本来、同一の課税団体が同一の納税義務者に対して課する固定資産税については、課税標準額も、固定資産税額も合計をした上で端数処理（千円未満切捨、百円未満切捨）を行うため、模範解答では端数処理をしない形でまとめている。

ただし、端数処理をすることも別解として認められると考えられる。

(5) 免税点

本来、免税点の判定を示すべきであるが、本問では、船舶ごとの計算が求められているため、模範解答では、省略している。

●おわりに

理論と計算合計で、83点がボーダーライン、89点以上が合格確実ラインになると予想される。