

EX 不動産 宅建士試験対策講座

～ 独学でも迷わない 合格への最短ルート ～

第4章 税・その他 第3回

印紙税・登録免許税

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 宅建士試験対策講座編集チーム

本講座は令和8年（2026年）4月1日現在施行の法令を基準としています

Ver.1.0 / 発行日：2026年8月3日

目次

1. 学習目標
2. 印紙税とは
3. 印紙税の課税対象・記載金額
4. 印紙税の非課税・不課税
5. 過怠税
6. 登録免許税とは
7. 登録免許税の課税標準・税率
8. 住宅用家屋の税率軽減特例
9. 重要ポイント整理
10. 出題パターンと注意点
11. 一問一答
12. ケーススタディ
13. 学習メモ
14. チェックテスト
15. 今日のまとめ・次回予告

1. 学習目標

- 印紙税の課税対象・記載金額の考え方を理解する
- 印紙税を貼らない・消印しない場合の過怠税を理解する
- 登録免許税の課税標準・税率と、住宅用家屋の軽減特例を理解する

2. 印紙税とは

印紙税は、契約書・領収書等、印紙税法に定める課税文書を作成した者に課される国税です。不動産の売買契約書、建物の建築請負契約書、金銭消費貸借契約書等が代表的な課税文書です。

3. 印紙税の課税対象・記載金額

- 課税文書を2通以上作成し、それぞれの当事者が保存する場合、各通について印紙税が課される（売買契約書を2通作成し、売主・買主それぞれが1通ずつ保有する場合、双方の契約書に印紙税が課される）
- 記載金額：契約書に記載された契約金額（税抜金額と消費税額を区分して記載している場合は、消費税額を除いた金額が記載金額となる）
- 契約金額を変更する契約書（変更契約書）：増額の場合はその増加額、減額の場合は記載金額のない文書として扱われる

「消費税額を区分記載していれば、印紙税の記載金額は税抜金額で判定する」という取扱いは頻出です。区分記載がなければ、税込金額全体が記載金額とみなされます。

4. 印紙税の非課税・不課税

- 国、地方公共団体が作成する文書：非課税（相手方が作成した文書には課税される）
- 記載金額のない契約書：課税文書には該当するが、印紙税額は一律200円等の定額となる
- 委任状、預金通帳（一定のもの）等：課税文書に該当しない（不課税文書）

5. 過怠税

課税文書の作成者が印紙を貼らなかった場合、その納付しなかった印紙税額とその2倍に相当する金額との合計額（つまり本来の印紙税額の3倍）が過怠税として徴収されます。ただし、税務署の調査を受ける前に自主的に不納付を申し出た場合は、1.1倍に軽減されます。

- 印紙を貼ったが消印をしなかった場合：消印していない印紙の額面金額と同額の過怠税が徴収される（1倍）

「貼らなかった場合は3倍（自主申告で1.1倍）」「消印しなかった場合は1倍」という過怠税の倍率の違い

いは頻出の比較ポイントです。なお、印紙を貼らなかったことにより契約自体の効力が無効になるわけではない点も重要です。

6. 登録免許税とは

登録免許税は、不動産の登記（所有権保存登記、所有権移転登記、抵当権設定登記等）を受ける者に課される国税です。登記を受ける者が複数いる場合（売主・買主が共同申請する場合等）、原則として連帯して納付する義務を負います。

7. 登録免許税の課税標準・税率

- 課税標準：原則として固定資産税評価額（抵当権設定登記の場合は債権金額）
- 税率：登記の種類ごとに異なる（例：土地の所有権移転登記〈売買〉は原則 2%、建物の所有権保存登記は原則 0.4%等）

8. 住宅用家屋の税率軽減特例

個人が、自己の居住の用に供する一定の住宅用家屋を新築・取得した場合、次のような税率の軽減特例があります（床面積 50 m²以上等、一定の要件を満たす必要がある）。

登記の種類	軽減後の税率の目安
所有権保存登記	0.4%→0.15%
所有権移転登記（売買）	2%→0.3%
抵当権設定登記	0.4%→0.1%

住宅用家屋の軽減特例は、新築後一定期間内（原則 1 年以内）に登記を受けること、床面積 50 m²以上であること等の要件があります。細かい税率の数値そのものよりも「軽減特例が存在する」という制度の有無を問う出題が中心です。

9. 重要ポイント整理

- 課税文書を複数通作成すれば、各通に印紙税が課される
- 消費税額を区分記載していれば記載金額は税抜金額で判定
- 印紙を貼らない場合は 3 倍（自主申告は 1.1 倍）、消印しない場合は 1 倍の過怠税
- 登録免許税の課税標準は原則固定資産税評価額（抵当権は債権金額）
- 住宅用家屋には税率軽減特例がある（床面積 50 m²以上等の要件）

10. 出題パターンと注意点

印紙税の「非課税（国等作成文書）」と「不課税（そもそも課税文書に該当しない文書）」の違い、過怠税の倍率（3倍・1.1倍・1倍）の使い分けは頻出です。登録免許税は課税標準（固定資産税評価額）を不動産取得税・固定資産税と混同しないよう整理しましょう。

11. 一問一答

Q. 売買契約書を2通作成し、売主・買主がそれぞれ1通ずつ保存する場合、印紙税は何通分課されるか。

A. 2通分課される。課税文書を複数通作成し、それぞれの当事者が保存する場合、各通について印紙税が課される。

Q. 課税文書に印紙を貼らなかった場合、過怠税はいくらになるか。

A. 原則として、納付しなかった印紙税額とその2倍に相当する金額との合計額（本来の税額の3倍）が過怠税として徴収される。ただし自主的に不納付を申し出た場合は1.1倍に軽減される。

Q. 抵当権設定登記の登録免許税の課税標準は何か。

A. 債権金額である（通常の登記のように固定資産税評価額を課税標準とするのとは異なる）。

12. ケーススタディ

状況

EX不動産が媒介した売買契約書について、担当者が「消費税額を分けて書かなくても記載金額は変わらない」と考え、税込金額のみを記載した契約書を作成した。

原因

消費税額を区分記載していない場合、印紙税の記載金額は税込金額全体で判定されるため、区分記載していれば適用されたはずのより低い印紙税額の区分が適用されず、結果的に多めの印紙税を納付することになる可能性がある。

教訓

EX不動産としては、契約書のひな形において消費税額を必ず区分記載する運用を徹底し、依頼者が不必要に高い印紙税を負担することのないよう配慮することが、顧客サービスの観点からも重要である。

13. 学習メモ

☐ 過怠税の倍率（貼付なし・消印なし・自主申告）を整理：

☐ 登録免許税の課税標準（原則と抵当権の例外）を書き出す：

14. チェックテスト

次の記述の正誤を判定しなさい。

- 問1 国が作成する文書には、印紙税が課されない。
- 問2 印紙を貼ったが消印をしなかった場合、過怠税は本来の税額の3倍である。
- 問3 印紙を貼らなかった場合、契約自体の効力が無効となる。
- 問4 登録免許税の課税標準は、原則として固定資産税評価額である。
- 問5 住宅用家屋の登録免許税の軽減特例には、床面積の要件がある。

【解答】問1：○ 問2：×（消印をしなかった場合は貼付した印紙と同額の1倍） 問3：×（印紙の不貼付は契約の効力に影響しない） 問4：○ 問5：○

15. 今日のまとめ

- 課税文書を複数通作成すれば各通に印紙税が課される
- 消費税額の区分記載の有無で記載金額の判定が変わる
- 過怠税は貼付なし3倍（自主申告1.1倍）、消印なし1倍
- 登録免許税の課税標準は原則固定資産税評価額、抵当権は債権金額

次回第4回は「譲渡所得税」を学習します。居住用財産の特例を中心とした重要テーマです。