

寺院の適切な管理運営について

▷ 会計・税務 ⑫

寺院活動支援部 〈一般寺院担当〉

宗門総合振興計画の一環として、適正な寺院運営に資するため、『宗報』（令和2年4月号）より、宗教法人の会計・税務について、掲載しております。
今号は、不動産取得税・登録免許税・固定資産税、印紙税について掲載いたします。

▽ 不動産取得税・登録免許税・固定資産税

1. 各税金の概要

(1) 不動産取得税

土地や家屋を購入したり、家屋を新築したりした場合に課される道府県民税（※）です。

登記の有無や売買・交換・贈与等、取得の理由に関係なく不動産を取得したものに課税されます。標準税率は4・0%です。

※地方税法第734条第3項において、「道府県民税は都民税と読み替えるものとする」と規定されていますので、ここでは都民税も含めて説明しております。

(2) 固定資産税

1月1日現在において、固定資産（土地、家屋、償却資産）を所有しているものに対して課される市町村税です。標準

税率は1・4%です。

(3) 都市計画税

1月1日現在において、都市計画法による都市計画区域のうち、原則として市街化区域内に所在する土地及び家屋を所有しているものに対して課される市町村民税です。標準税率は0・3%以下です。

(4) 登録免許税

土地や建物を購入したり、建物を新築したりした場合は、その所有権を第三者に主張するために登記が必要となります。その登記のため等に必要な税金が、国税である登録免許税です。

税率は登記等の事項により異なり、たとえば、所有権の保存登記の標準税率は0・4%、売買による所有権移転登記は2・0%ですが、2021（令和3）年3月31日までの土地の売買による場合は1・5%に軽減されています。なお、遺贈、贈与その他無償による所有権の移転登記は2・0%です。

2. 宗教法人における非課税措置

(1) 不動産取得税

宗教法人が専ら本来の用に供する宗教法人法第3条に規定する境内建物、境内地及び墓地のために取得した場合の不動産取得税は、非課税となっています。

ただし、非課税の適用を受けるためには、不動産取得税非課税申告書を提出しなければなりません。

(2) 固定資産税及び都市計画税

宗教法人が専ら本来の用に供する宗教法人法第3条に規定する境内建物、境内地及び墓地のために取得した場合の固定資産税及び都市計画税は、非課税となっています。

(3) 登録免許税

宗教法人が専ら自己又はその被包括宗教法人の本来の用に供する宗教法人法第3条に規定する境内建物、境内地及び墓地に関する登記にかかる登録免許税は非課税となっています。

ただし、非課税の適用を受けるためには、登記手続きの際に、その不動産所在地の都道府県知事の証明書を添付しなければなりません。

都道府県知事からの証明を申請するにあたり、宗派の証明が必要な場合は、「寺有財産取得証明願」を提出します。
〔宗報〕平成30年7月号参照〕

宗教法人所有の土地は非課税？

土地を取得し登記する際に必要な登録免許税。ただし、宗教の用に供する境内地については非課税となります。

す。

これは、登記申請をする際に「この土地は宗教活動に使用します」と自主申告すれば非課税となるわけではなく、都道府県知事発行の「証明書」を添付しなければなりません。

しかも、登記申請時に添付しなければなりません。一旦、登録免許税を納めた後、証明書を提出しても還付を受けることはできません。

証明書発行には、都道府県庁の担当者が現地確認を行うのが一般的です。そのため日数がかかります。

不動産を取得する際には、売主や都道府県庁の担当者、登記手続きを委任する司法書士との連絡を密にしておきましょう。

▽ 印紙税

1. 制度の概要

印紙税とは、印紙税法別表第一の課税物件表に掲げられている不動産の譲渡契約書、請負等の契約書、定款、継続的取引の基本となる契約書、金銭又は有価証券の受取書等を課税物件とし、その文書の作成者に対して賦課される税金です。

課税文書を20に区分し、その区分ごとに税額が定められています。

2. 納付・過怠税

収入印紙を購入し、契約書等の課税文書に貼り付け、消印(割印)することで納付したことになります。

課税文書に収入印紙を添付しなかった場合には、その添付すべき印紙税額の3倍の過怠税が課されます(印紙税法第20条第1項)。ただし、自主申出による場合は1:1倍に軽減されます(同条第2項)。収入印紙を添付しても消印しなかった場合には、印紙税の額面に相当する過怠税が課されます(同条第3項)。

3. 主な課税対象

印紙税の取り扱いで、宗教法人に関連するもののうち、代表的なものは以下の通りです。

(1) 領収書

たとえ収益事業に関して作成されたものであっても、「営業に関しないもの」として非課税となっており、収入印紙は不要です(印紙税法基本通達別表第一第17号文書22)。

(2) 土地賃貸借契約書(駐車場の貸付けを含む)

契約書記載金額に応じた収入印紙を貼る必要があります(同通達別表第一第1号の2文書)。

(3) 建物賃貸借契約書

保証金に関する定めがない場合、不課税文書のため収入印紙は不要です。

保証金に関する定めがある場合、契約書記載金額に応じた収入印紙を貼る必要があります（同通達別表第一第1号の3文書7）。

(4)収入印紙の消印方法について

収入印紙の消印は、当事者双方の署名又は押印でなく、一方のみでもかまいません。

ただし、ボールペン等で二重線を書き入れる行為は消印したことにはなりません。自己又はその代理人（法人の代表者を含む）、使用人その他の従業員の印章又は署名により消印する必要があります。法人印や代表印でなくともかまいません。

本内容は、宗派顧問税理士「税理士法人ゆびすい」編著の『実務がわかる「宗教法人会計・税務」基礎から行政手続きまで』（株式会社出版文化社、2018）に基づき、掲載しております。

