

不動産の購入と固定資産の取得価額

Aさん

不動産(土地付き建物)を購入したのですが、建物と土地の取得価額をどのように計上したら良いのですか？

購入の代価の中に、**購入手数料**が含まれているということは、契約書上の建物と土地の価額の他に、**仲介手数料**も含まれるのですか？

購入の前に測量してもらい境界線を確定したのですが、この**測量費用**は、**資産の購入のために要した費用**に該当するのですか？

登録免許税や登記のために司法書士に支払う手数料や後から送られてくるとい**う不動産取得税**はどうなりますか？



その他に、**固定資産税の精算金**を支払いましたが、そうするとこれは租税公課ということで、取得価額に算入しなくても良いのですか？

それでは、**固定資産税の精算金**も取得価額に含めるのですか？

税理士のJunさん

建物等の減価償却資産を購入した場合には、次の①と②の合計額を取得価額とします(法人税法施行令第54条第1項第一号)。土地を購入した場合の取得価額についてもこれに準じます。

- ① **当該資産の購入の代価(引取運賃、荷役費、運送保険料、購入手数料、関税その他当該資産の購入のために要した費用がある場合には、その費用の額を加算した金額)**
- ② **当該資産を事業の用に供するために直接要した費用の額**

そうです。売買契約書上の建物の価額(土地と一体となっている場合には、消費税の額から割り返して逆算した建物の価額)と土地の価額との比率を**仲介手数料**の額に乗じて、仲介手数料を建物分と土地分とに按分し、それらをそれぞれの取得価額に加算します。

測量費用は、**資産の購入のために要した費用**に該当しますので、土地の取得価額に加算してください。



登録免許税その他登記のために要する費用及び**不動産取得税**は、**固定資産の取得価額に算入しないことができます**(法人税基本通達7-3-3の2)。

これらの租税公課等は、一種の事後費用であるうえ、その性格も流通税的なものないしは第三者対抗要件を具備するための費用ということで、それを取得価額に算入するか否かは、法人の判断にゆだねられています。

この**固定資産税の精算金**については、間違いが多いので、注意が必要です。

そもそも固定資産税の納税義務者は、1月1日現在の固定資産の登記簿上の所有者とされています。しかし、実務上は、不動産の売買時に所有権移転前後で日数按分し、未経過固定資産税相当額を精算することが一般的な慣行とされています。この精算金は、あくまでも商慣習上の取引として行われるものであって、固定資産税の納税義務とは別の性格のものということになります。

そうです。**固定資産税の精算金**は、**不動産の譲渡対価の一部**となりますので、購入者は固定資産の取得価額に加算する必要があります。税金ではなく譲渡対価ということですので、建物に係る固定資産税の精算金には消費税が課されていますので、ご注意ください。