

発行所

株式会社FPシミュレーション

大阪府中央区平野町3-1-10 Tel :06-6209-7678

編集発行人:税理士 三輪 厚二 Fax :06-6209-8145

◆ 建築価額表で土地・建物の対価区分

Q : 譲渡所得の計算をする際、土地と建物の取得価額の区分が不明な場合に、区分する目安があるそうですが、何を目安にするのでしょうか。

A : 建設省の統計年報を基にして求めた「建物の標準的な建築価額」を基に建物の取得価額を求めることができます。

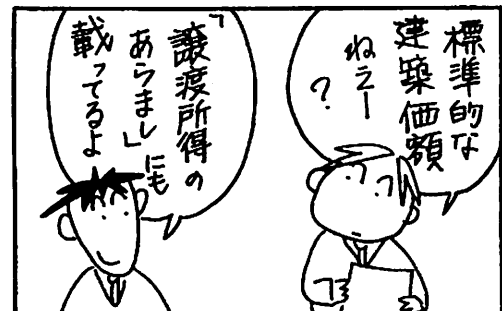
【解説】

譲渡所得の計算上、建物の取得費は、その取得価額から一定の方法で計算した償却費相当額を控除して求めます。マンションなど建物と土地を一括で取得した場合、購入時の契約書などで建物と土地の取得価額を区分する必要がありますが、これが困難な場合の便宜的な方法として、建設省の統計年報による「建物の標準的な建築価額」を基に取得価額を求めても差し支えないことが明らかになりました。

この標準的な建築価額表は、11年分の譲渡所得申告の際の参考資料である「譲渡所得のあらまし」に掲載されています。

なお、もともと土地建物の価額が区分されている場合はもちろん、消費税により建物の価額を割り出せる時は、そちらの方法により建物価額を算定することになります。

また、この標準的な建築価額は、あくまで譲渡所得での建物の取得費の計算のみに使用でき、例えば、不動産所得での減価償却費の計算などには使えないこととされています。



KIMIYO・I