

◇ 土地建物の取得と固定資産税相当額

Q : 当社は、この度中古のビル（土地・建物）を取得する際、土地・建物の売買代金とは別に、固定資産税を月割で計算して未経過分の固定資産税相当額を売主に支払いました。ところで、この固定資産税相当額は、租税公課として当期の損金に算入できますか。

A : 土地・建物の取得価額に含めることとなりますので、租税公課として処理することはできません。

【解説】

固定資産税は毎年1月1日における土地・建物等の所有者に対して課税されますから、年の途中で土地・建物等の売買を行った場合、本年度の納税義務者は売主となります。このような場合、売買当事者間で、本年度分の固定資産税について、所有期間に応じた負担額を取り決めていくことが多いようです。

ご質問の場合、固定資産税相当額として授受された金銭であっても、買主は固定資産税の納税義務者ではないので、この負担額は税金ではなく、税金相当額ということになります。

つまり、買主の所有期間に応じた固定資産税相当額は、取引日における土地・建物の価額算定の一要因であり、これにより授受された金銭は土地・建物の購入代金の一部として支払うものですから、たとえこの負担額を土地・建物の売買代金と別に支払ったとしても、負担額は必ず土地・建物の取得価額に算入しなければならないこととなります。

