

発行所

株式会社FPシミュレーション

大阪市中央区平野町3-1-10 Tel :06-6209-7678

編集発行人:税理士 三輪 厚二 Fax :06-6209-8145

↳ 建物の建築価額表

Q : 私は昨年、以前から所有していた土地と建物を一括で売却しました。譲渡所得を計算するのに、土地と建物の対価をいくらにしたらいいのかわかりません。どのように計算したらいいのですか？

A : 国税庁が公表している「建物の建築価額表」を使って建物の価格をまず求めてください。その後、土地の価格を求めます。

【解説】

土地と建物をセットで譲渡した場合、譲渡所得の計算をするには、土地と建物の対価区分がわからないとできません。

こんなときに使えるのが、国税庁から公表されている「建物の建築価額表」です。

この建築価額表は、昭和34年から平成15年までに建築した建物の標準的な価格(m²当たりの価格)を、その構造別(木造・木骨モルタル、鉄骨鉄筋コンクリート、鉄筋コンクリート、鉄骨)に示したもので、譲渡所得を計算する場合の建物の取得価額を求めるのに使うことができます。

具体的には、登記簿謄本などでその建物の建築年と構造を調べ、それを建築価額表にあてはめて建物の取得価額を求めます。

次に、その取得価額を基に売却時点までの償却費相当額を求め、その償却費相当額をその取得価額から差し引きます。これが、建物の譲渡対価となります。

土地の譲渡対価は、土地建物の譲渡対価から建物の譲渡対価を差し引いて求めます。

