

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

◇ 一括購入した土地建物の取得価額の算定で裁決

Q : 一括購入した土地建物の取得価額の算定についての裁決があったようですが、どのように計算することとされたのでしょうか。

A : 固定資産税評価額をベースに一括購入対価を按分する方法が選択されています。

【解説】

先月公開された国税不服審判所の裁決事例では、請求人が、不動産賃貸に係る土地と建物(中古マンション)を一括購入、減価償却資産となる建物本体の取得価額を、一括購入価額から路線価で算出した土地の実勢価額及び建物附属設備の価額を控除した額とし、建物附属設備の取得価額は、一括購入価額から路線価で算出した土地の実勢価額を控除した額の30%相当額と主張するのに対し、原処分庁は、建物本体の取得価額は、土地と建物の固定資産税評価額の比を一括購入価額に乗じて算出した額とし、建物附属設備の取得価額は、建物本体に含めて計算すると主張しています。

審判所では、中古マンションのため売主にも価額区分がわからず類似譲渡事例もない場合には、相続税評価額や固定資産税評価額等を基に合理的な価額を見積もる必要があるが、今回の事例は、土地及び建物の双方を同一の機関で定めている固定資産税評価額を基礎とする方がより合理的であると、土地と建物の固定資産税評価額の比を一括購入価額に乗じて建物の価額を算出し、建物本体と建物附属設備の取得価額は、建築時の工事費の割合が把握できることから、その工事費の割合を基に計算することが相当であるとしています。

