

⇨ 建物と土地の対価区分が不明な場合

Q : 昨年中に土地と建物を譲渡したのですが、この土地と建物は一括して取得したもので、取得価額の内訳が不明です。この場合、それぞれの取得費をどのように計算すればよいのでしょうか。

A : 購入時の時価の割合で区分計算しますが、建築価額表というものをを用いて簡便に計算することもできます。また、建物に課税された消費税額がわかる場合には、消費税額から建物の価額を求めることもできます。

【解説】

建物と土地を一括して取得した場合において、契約書等で建物と土地それぞれの取得価額が明らかでないときは、次のいずれかの方法で区分計算します。

(1) 消費税額から逆算する方法

建物に課税された消費税額がわかる場合には、その消費税額から逆算して建物の取得価額を求め、残額を土地の取得価額とします。

(2) 購入時の建物と土地の時価の割合をもとに合理的に区分計算する方法

建築価額表によって建物の標準的な床面積当たりの建築価額を調べ、これに建物の床面積を乗じて建物の取得価額とする(残額を土地の取得価額とする)方法も、合理的な計算と認められます。なお、建築価額表による計算方法は、一昨年から適用されるようになったものですが、平成14年分についても引き続き適用されることが明らかにされています。建築価額表は、税務署から配布される「確定申告の手引き」などに記載されています。

