

# 相続ニュース

Vol.0145

2017年7月24日(月)

担当：MS事業部 三宮

ASKコンサルティング株式会社

〒460-0002 名古屋市中区丸の内3-22-21

損保ジャパン日本興亜名古屋ビル1F

TEL 052-971-1122 FAX 052-971-4488

<http://www.ask-consult.co.jp/>

## 不動産の売買における 固定資産税精算金の取り扱い

### はじめに

不動産を売買した時に、未経過の固定資産税相当額について売主は、買主に対して負担を求めることが一般的な慣習としてあります。

では、この未経過の固定資産税精算金は、税制上どのように処理を行うのでしょうか。

### 売主である場合

#### ①所得税（譲渡所得税）

固定資産税精算金は、譲渡時期、譲渡不動産の価値を反映した固定資産税の額に応じて決定されることから、譲渡する不動産の譲渡対価としての性質を有していると言えます。

よって、不動産の買主は、固定資産税精算金を税金として自治体に納めるという訳ではなく、その取得日から年末までの期間の不動産の購入対価の一部として売主に支払うものです。

よって、売主にとっては買主から受け取る固定資産税精算金は、譲渡所得の総収入金額に算入されます。

#### ②不動産所得

売主が、納付した固定資産税で、賦課期日において貸付の用に供していた不動産に係るものは、

その全額を賦課決定があった日の属する年分の必要経費に算入することができます。

#### ③消費税

固定資産税精算金を受領した場合は、その金額相当額を譲渡した資産の譲渡等の対価の額に含まれます。

したがって、土地に係る固定資産税精算金は、土地の譲渡に係る対価の額に含まれることから非課税売上となります。一方、建物に係る固定資産税精算金は、課税売上となります。

### 買主である場合

#### ①不動産所得

賃貸不動産を取得した場合、その取得に際して売主に支払う固定資産税精算金は、賃貸不動産の取得価額を構成することとなります。よって、固定資産税精算金を必要経費に直接算入することはできません。

#### ②消費税

売主の場合と同じで、土地を購入した場合の固定資産税精算金は非課税仕入で、建物を購入した場合の固定資産税精算金は課税仕入となります。

### おわりに

法人であろうが個人であろうが基本的な考え方は同じです。不動産売買をした時はこの固定資産税精算金の取り扱いにお気を付け下さい。