

# 相続ニュース

Vol.0147

2017年8月28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/>

## 法人が土地と建物を 一括取得した場合の取得価額

### はじめに

土地と建物を一括取得した場合、土地と建物の取得価額の区分が明確でないことが多々あります。そうした場合、合理的な根拠をもって区分を明確にしなければ消費税や減価償却の額に大きく影響を及ぼしてしまいます。

売買契約書に土地と建物の取得価額が明示されていない場合や売買契約書に土地と建物の取得価額が明示されているけれどもどうみても合理的な区分と言えない場合にこのような問題が生じてしまいます。

では、どのようにすれば取得価額を区分する合理的な根拠を導き出せるのでしょうか。

### 基本的な考え方

法人税法上、購入した減価償却資産の取得価額は購入対価に、引取運賃や手数料等の購入のために直接要した費用を加えます。

この場合の購入の対価とは、原則として実際の取引で合意・成立した価額であり、不特定多数の当事者間で自由な取引が行われる場合に通常成立するであろうと認められる価額（時価）であるはずです。

しかし、実際には諸事情により必ずしもこのような客観的な時価と一致する訳ではありません。

このような場合には、例えば、土地については路線価を基礎に公示価格に引き直したものを算出し、全体の購入対価からその土地の価格を引いた価格を建物の取得価額とする方法が合理的です。

### 法人税法上妥当な処理

#### ①固定資産税評価額の割合による区分

土地と建物の固定資産税評価額の割合によって売買価額の総額を土地と建物に按分する方法です。一定の合理性があり算出方法も手軽なのでおすすめです。

#### ②鑑定価額の割合による区分

土地と建物につき不動産鑑定士による鑑定を行い、その鑑定価額の割合で按分する方法です。

デメリットとして費用がかかる点が挙げられます。

### おわりに

法人が土地と建物を一括取得するケースは、実務上結構あります。取得価額の区分が明確でないと適正な申告が出来なくなります。

土地・建物を購入されて際には、必ず専門家にご相談することをおすすめいたします。