



《会計・税務の知識》 土地と建物を一括購入した際の按分方法

はじめに

収益不動産への投資として土地と建物を一括して購入する場合、土地と建物の価額の内訳が不明なケースがあります（売買契約書には総額のみ記載されている）。

本稿では、そうした場合の按分方法についてご紹介いたします。

1. 問題の所在

(1) 消費税

消費税では、土地の売買は非課税取引である一方、建物の売買は課税取引となります。

従って、売り主・買い主のいずれか、もしくは両者が課税事業者の場合、消費税計算のため建物の価額を明らかにする必要があります。

この時、売り主が課税事業者の場合、消費税を納税する立場なので建物価額は低い方が有利となり、逆に課税事業者である買主は建物価額が高い方が控除できる消費税が大きいといえるでしょう。

(2) 減価償却費～所得税・法人税

買い主の不動産所得において、建物に係る減価償却費を計算するために、取得価額を決める必要があります。

買い主にとっては、建物価額が高い方が減価償却費も大きく計上できることとなります。

2. 按分方法

(1) 消費税の記載がある場合

売買契約書に土地と建物の価額が区分されていなくても、消費税額の記載がある場合があります。この場合には、消費税の金額を消費税率（現行8%）で割り戻せば建物の価額が計算できます（実質的には土地と建物の区分が明らかな場合と言えます）。

(2) 消費税の記載がない場合

代表的な按分方法は次の通りです。

① 固定資産税評価額の比で按分する方法

土地と建物の価格比により代金総額を按分して算出する按分方法の一つで、その基準となる指標として固定資産税評価額を採用するものです。

固定資産税評価額は、同一の公的機関が同一時期に合理的かつ統一的な評価基準で評価した価額であり、最も合理的であるとされた裁決事例もあります。

また、コスト負担もあまりなく、データを入手しやすいという点でも広く使われています。

② 「建物の標準的な建築価額表」の活用

建物の価額を算出して代金総額から差し引き、残りを土地の価額とする差引法で算出します。

具体的には、国税庁が出している「建物の標準的な建築価額表」により、その建物の建築年と構造に対応する建築単価に床面積を乗じて建築価額とし、建築時から取得時までの経過年数に応じた減価償却費を控除して取得価額とするものです。

③ 不動産鑑定評価

不動産鑑定士に依頼し、鑑定評価額を算出してもらう方法です。

不動産鑑定士の報酬が必要となりますが、不動産の専門家が同一基準・同一時期に評価するため、一定の合理性があります。

3. 留意点

以上、代表的な按分方法をご紹介しましたが、その他にも様々な方法が考えられる上、実務上も、これらの方法が状況に応じて取捨選択され、必ずしも特定の方法が定められている訳ではありません。

こうした中、既述の通り、消費税や（個人は）所得税・（法人は）法人税といった税額に直接影響しますので、合理的な算定方法を慎重に検討する必要があります。

おわりに

土地と建物を一括して購入する場合は、内訳金額の区分という問題があることを前提として、売買後に取り扱いに悩まないためにも、売り主・買い主や仲介業者を含めた関係者で十分に擦り合わせを行い、合理的に金額を区分した売買契約書を締結するよう努めることが重要だと言えます。

（担当：竹内）