

# 不動産経営情報

不動産株式会社



(000-0000)

東京都 区 1-2-3

TEL(00)0000-0000

FAX(00)0000-0000

Email@ .co.jp

http://www. .com

## 不動産売買時の固定資産税精算額は譲渡収入金額算入

不動産売買時には、売主・買主間で固定資産税（都市計画税を含む）の精算がされるのが一般的です。固定資産税は、1月1日の所有者（固定資産税台帳の名前記載者）がその1年間を負担することになっているので日割あるいは月割で売主・買主間で按分するのが情情的にもすっきりします。しかし税務上はたとえば、その年の途中で所有者が変わっても1月1日現在の所有者がその1年365日分の固定資産税を支払うこととされており、年の所有期間で按分するという規定などは一切ありません。つまり、買主から売主に支払われた固定資産税按分額は売買代金を分割して契約書上に記載しているものに過ぎないものとして取り扱われてしまいます。

具体的な例でお話をしましょう。土地の売買代金が5,000万円、その契約時に売買契約後の買主所有期間に対応する固定資産税相当額として買主から売主に固定資産税相当額が30万円支払われた場合。

・売主

売却代金を5,000万円+30万円の合計5,030万円として譲渡税の申告をしなければなりません。

・買主

この負担した30万円はあくまでも固定資産税ではありませんのでたとえ、この購入した土地を事業の用に供する場合でもこの金額を租税公課などとして費用に計上することはできません。土地の取得価額に含むこととなります。

・売主・買主

消費税の納税事業者である場合には、



土地については消費税は非課税ですが、建物は課税対象であり、按分金額についても消費税を考慮しなければなりません。

今後の不動産の売買時にはこの按分額の考慮により発生する負担を考慮のうえで売買代金を決定する必要があります。

固定資産税は今後の負担が重くなるのが確実な税金です。取り扱いには十分注意致しましょう。

この文書の内容に関するものの他不動産経営など資産に関するご質問がございましたら何なりとお申し付けください。