

営業マンのための『不動産税務通信』1月号

税金のワンポイントアドバイス

居住用物件を賃貸に出した場合の建物の取得費

Q 平成12年6月に4,000万円で購入した自己居住用の新築マンションを、令和2年5月に売却を予定しております。実際に居住していたのは平成25年3月までで、同年4月からは**転勤により賃貸**に出しております。

譲渡所得税を試算するための建物の取得費はどのように計算すればよいでしょうか。

平成12年4月築、鉄筋鉄骨コンクリート造、土地と建物の金額は明記されておりませんが、**内消費税50万円**との記載があります。

A 通常は確定申告書に未償却残高の記載があり、イコール直前の年末時点の建物取得費となりますが、建物の取得価額は**消費税の記載を基に計算**することができます。
途中で**居住用**から**賃貸用**に転用されておりますので、減価償却費の計算は①「**購入時から転用時まで**」と②「**転用時から売却時まで**」に分ける必要があります。

【所有期間の途中で賃貸用に転用した場合の取得費の計算手順】

(1) 購入時の建物取得価額を消費税の記載を基に**逆算で計算**します。

$$\frac{\text{消費税額}}{\text{購入時の税率}} + \text{消費税額} = 500,000円 \div 5\% + 500,000円 = \underline{10,500,000円}$$

(2) **購入時から賃貸転用時まで**の減価償却費を計算します。(非事業用は年単位)

$$\text{購入時の取得価額} \times 0.9 \times 0.015 \times 13\text{年}^{\ast} = \underline{1,158,381円}$$

※平成12年6月～平成25年3月…12年10ヶ月→13年(6ヶ月未満切り捨て、6ヶ月以上切り上げ)

(3) **賃貸転用時から売却時まで**の減価償却費を計算します。(事業用は月単位)

② H25年4月～12月

$$\frac{\text{購入時の取得価額}}{\text{月割り}} \times 0.9 \times 0.022 \times (9\text{月} \div 12\text{月}) = \underline{155,925円}$$

注意 **購入時**(転用時ではない)の取得価額と償却方法を使用します(今回は旧定額法)

③ H26～R1年

$$\text{購入時の取得価額} \times 0.9 \times 0.022 \times 6\text{年} = \underline{1,247,400円}$$

④ R2年1月～5月

$$\frac{\text{購入時の取得価額}}{\text{月割り}} \times 0.9 \times 0.022 \times (5\text{月} \div 12\text{月}) = \underline{86,625円}$$

(4) 売却時の建物の取得費

$$\text{購入時の取得価額} - (\text{減価償却費の累計}) = 10,500,000円 - (\text{① } 1,158,381円 + \text{② } 155,925円 + \text{③ } 1,247,400円 + \text{④ } 86,625円)$$

$$= \underline{7,851,669円}$$

※この記事は、配信用に税金を簡易な表現で記載しております。実際の判定・適用の際には必ず税理士等の専門家にご相談・ご確認することをお奨めします。

■ 電話・メール相談

TEL : 03-3344-3301

FAX : 03-3344-9053

Mail : ask@tokyocity.co.jp

ご利用時間 月・火・木・金 09:00～20:00

水 09:00～18:00

土・日・祝 09:30～17:30

■ 面接相談

新宿相談所(新宿三井ビル33階:新宿駅徒歩7分) 03-3344-3301

横浜相談所(横浜スカイビル20階:横浜駅直結) 045-440-6678

東京駅前相談所(八重洲通ビル5階:八重洲中央口より徒歩6分) 03-6870-3462