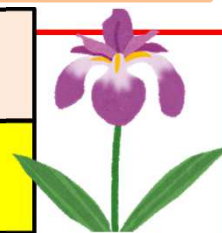


経営者向け『会社の税務会計通信』R5.5月号

不動産

マンションを買ったけど支払額の合計＝建物価額で良い？

支払額を土地と建物と経費に按分しましょう。



不動産を購入した場合には、物件本体価格のほかに様々な費用の支出が伴います。特に印紙税などの諸費用には「**不動産の取得価額に含めるべきもの**」と「**支出年度の経費としてよいもの**」があるので注意が必要です。

例題 マンション1室を購入

支出 本体価格	40,000,000円(うち消費税額1,500,000円)		
諸費用	・ 契約書印紙代 10,000円	・ 固定資産税精算金 80,000円	
	・ 仲介手数料 1,386,000円	・ リフォーム代 11,000,000円	
	・ 登記費用400,000円	・ 不動産取得税 500,000円	

【税込経理の場合】

	支出額	土地取得価額	建物取得価額
本体価格	40,000,000	23,500,000	16,500,000
固定資産税清算金	80,000	47,000	33,000
仲介手数料	1,386,000	814,275	571,725
リフォーム代	11,000,000	0	11,000,000
合計	52,466,000	24,361,275	28,104,725

本体価格の比率で按分

- ◆ 建物価額は消費税から逆算して求めます(1,500,000円÷10%+1,500,000円=16,500,000円)
- ◆ リフォーム代は建物に係る支出のため、全額建物取得価額に算入します。
- ◆ 建物取得価額の合計 **28,104,725円** について減価償却の計算を行っていきます。
- ◆ 契約書印紙代 10,000円、登記費用 400,000円 および不動産取得税 500,000円 は支出年度の経費とすることができるため、ここでは取得価額に含めずに算出しています。

土地建物のような固定資産を購入すると、本体価格のみならず様々な諸費用の支払が発生します。それらの支払をどのように取り扱うかは税法によって定められているので、単純に支払額全部まとめて取得価額となるわけではありません。

按分方法にお困りの方は是非東京シティ税理士事務所までご相談ください。

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。詳細は是非東京シティ税理士事務所にご相談ください。

■ 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 09:30~17:30
(土・日・祝は12:00~13:00除く)



面接相談

03-3344-3301

新宿相談所 (新宿三井ビル33階：新宿駅徒歩7分)

横浜相談所 (横浜スカイビル20階：横浜駅直結)

東京日本橋相談所 (ビジネスエアポート日本橋内：日本橋駅B1出口より徒歩2分)