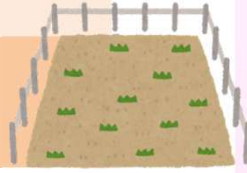


営業社員のための『不動産税務通信』R5.12月号



借地権を売るときに取得費にできるものには何がありますか？

権利金・更新料・設定時の諸費用などがあります。



土地と共通のもの

- ・地ならし等の**土地改良に要した費用**
- ・**仲介手数料**
- ・土地(借地)を取得するために建物付き土地(借地)を取得した時のその**建物の取壊費用**
- ・取得のための**借入金利子**のうち**使用開始までの期間**に対応する部分

など

借地権に固有のもの

- ・借地権の設定時に支払った**権利金**
- ・借地権の更新時に支払った**更新料**
- ・建物の建築や建て替え時に地主に支払った**承諾料**

など

※借地契約に基づき支払う**地代**は取得費には出来ません。

地主に払った譲渡承諾料は？

借地権を売却する際に地主に支払う**譲渡承諾料**や**名義書換料**は、取得費には該当しませんが、**譲渡費用**として**譲渡所得**から差し引くことができます。

建物を賃貸に出しているときの借地権更新料は？

借地の上にアパートを建築して賃貸に出していると不動産所得が発生します。この場合、借地権の更新料のうち下記算式によって算出した部分は取得費ではなく**その年の不動産所得の経費**になります。

$$\text{更新直前の借地権の取得費} \times \text{更新料の額} / \text{更新時の借地権の価格}$$

借地権を設定する際に地主に権利金を払うことがあります。また、借地契約の更新時には更新料を払います。これらの支払は将来に借地権を売却する際に取得費に計上できますので証憑類は失くさずに保管しておきましょう。一方、月々の支払地代の様に取得費に計上できないものもあります。借地権取得費の判断に悩んでいる方は是非東京シティ税理士事務所にご相談ください。



税理士：井上 喜子

大学卒業後、損害保険会社で総合職として勤務し、営業推進から内部統制まで幅広く経験しました。お客様の税務の相談に真摯に取り組み、問題解決のお手伝いをしたいと思っています。



電話・面接相談



新宿相談所（新宿三井ビル33階）

横浜相談所（横浜スカイビル20階）

東京日本橋相談所（ビジネスエアポート日本橋内）

TEL：03-3344-3301
Mail：ask@tokyocity.co.jp
ご利用時間09:30～17:30