

justax

No.87

OCT'00

東京税理士会データ通信協同組合情報事業資料

中古マンションの取得価額

●土地と建物の区分方法●

購入した減価償却資産の取得価額について、所得税法施行令126条は、資産の購入の代価等とする旨規定しています。しかし、一括購入した土地と建物の価額が区分されていない場合、その区分の方法については、所得税法、特に規定されていません。今回は、土地と建物及び建物本体と建物附属設備の取得価額の区別方法について判断を示した裁判事例をご紹介します。この事例はTAINS会員から提供された未公開の判決です。(平成12年7月3日判決・F0-1-011)。

◎審査請求人Xは、平成6年に、中古マンション2室(昭和62年新築)とその他の物件を賃貸する目的で購入しました。売買契約には、土地と建物及び建物本体と建物附属設備のそれぞれの価額は記載されておらず、消費税相当額の記載もありませんでした。そこでXは、まず路線価を0.8で割り戻した価額に基づき土地の価額を算定し、これを購入価額の総額から控除した残額を建物の価額としました(差引法)。次に建物本体と建物附属設備(電気設備、給排水設備、衛生設備、空調設備、エレベーター)との区分は、同業他社の資料を基に建物附属設備部分を30%として減価償却費の計算をしました。

◎これに対し原処分庁は、土地と建物の固定資産税評価額のおん分比を購入価額の総額に乗じて建物の価額を算出する方法(おん分法)が合理的であると主張しました。建物附属設備については、区分するのは技術的に非常に困難であり、また、請求人から明確に区分できる資料の提出もなかったため、やむを得ず建物本体に含めて減価償却費の計算を行った旨主張しています。

◎国税不服審判所は、土地と建物の区分については、固定資産税評価額に基づくおん分法により、建物本体と建物附属設備の区分については、工事精算契約書に基づく工事費の割合による方法が合理的であるとして、更正処分の一部を取り消し、その理由を次のように判断しました。

1.土地建物の合理的な区分方法については、①過去の売価額が区分されている場合、②類似物件の売買事例があり、その売買価額が区分されている場合、③相続税評価額や固定資産税評価額等で、合理的な価額を見積もることが可能な場合に、それぞれその価額を基礎とする方法等が考えられる。

2.マンションは土地と建物が不可分一体となっていることから、差引法は通常の販売価額よりも高額又は低額で販売された場合、一方の価額が実態から著しくかけ離れた価額となる場合があるが、おん分法では、その差額は土地と建物の双方に反映されることとなり、差引法に比較して実態に近似する蓋然性が高く、より合理的である。

3.相続税評価額は、土地については国税当局の算定した路線価等により、建物については地方公共団体が算定した固定資産税評価額を基礎とすることとしているのに対し、固定資産税評価額は、土地建物とも地方公共団体が算定していることからみて、特に、おん分法による場合、土地建物双方を同一の機関で算定している固定資産税評価額を基礎とする方がより合理的である。

4.本件マンションについては、過去の販売価額が区別されていないこと、また、新築年月日がバブル期に当たり、仮に、新築主が価額を区別していたとしても、その後の価額変動等に対する的確な補正ができないこと、類似物件に係る売買事例が見当たらないことから、その取得価額は、平成6年度の土地建物の固定資産税評価額を基礎としておん分法により算定することが相当である。

本件マンションは、取得した平成6年が固定資産税評価額の基準年度となっていることから、固定資産税評価額を補正する必要はない。

5.建物附属設備との区分については、請求人が主張する同業他社の物件から見積もった割合による方法、あるいは、構造別の再建築費評点数の割合による方法も合理性があると認められるが、本件については、建築主が保存する工事精算契約書から工事費の割合が算出できることから、補正後の工事費割合による方法がより合理的と認められる。

(資料提供 税法データベース編集部)