

★一括売買した土地建物の価格按分について

不動産を売買する際、一般的に売買契約書を作成して売主と買主が合意した売買金額を記載します。税務上、契約書に記載された金額をもとに買主は建物等の減価償却の計算をしたり、売主は譲渡所得の計算を行うことになります。また建物の消費税の計算も関係するため、この記載金額は非常に重要なものとなります。

今回は、土地建物の売買価格の内訳が不明な場合の取り扱いとインボイス制度との関連についてご案内します。（塚越康仁）

◎土地建物の内訳の有無による比較

契約書上の記載例	当事者の対応
<内訳記載がある場合> 「総額〇〇円(うち土地△△円、建物××円、消費税額□□円)で売買する。」	○明記されている建物価格を基礎に、減価償却や消費税の計算をすることができる。
<内訳記載がない場合> 「総額〇〇円で売買する。」	○建物価格の記載がないため、建物の適正な取得価格の計算や消費税の計算ができない。 ↓ 売買金額を固定資産税評価額の比や時価の比、標準的な建築価額表の利用等、合理的な基準で土地と建物に按分する必要がある。

◎適格請求書等保存方式（インボイス制度）との関係

令和5年10月1日から適格請求書等保存方式（以下、インボイス制度）が開始しました。インボイス登録事業者が売買当事者となる取引では、インボイスには税率ごとに区分して合計した対価の額や適用税率、税率ごとに区分した消費税額等を記載することが要件となっているため、土地と建物の金額が必ず区分して記載されることになります。

<具体例>

不動産売買契約書等(インボイス)	
取引金額	総額50,000,000円
10%対象	33,000,000円
(うち消費税額)	3,000,000円)
対象外	17,000,000円



事業用の建物の売買は消費税の課税取引に該当し、非課税取引の土地と区分されることになります。

売主がインボイス制度の登録をしておらず登録番号の記載が無い等、売買契約書等がインボイスの要件を満たしていない場合は、以下のような点に注意が必要です。

- ① 土地建物の価格の内訳記載がされない場合もあり、売主買主それぞれが土地建物の価格按分を行わざるを得ない可能性がある。
- ② 買主が消費税の納税義務者である場合、消費税の申告をする際に、建物に対する消費税額について、原則として仕入税額控除ができなくなる(宅地建物取引業者が一般の消費者から建物を購入する場合等の例外あり)。

◎留意点

土地建物の価格の内訳記載がないときは上記のように合理的な基準で価格按分をしますが、注意が必要な場合もあります。例えば、上述の通り固定資産税評価額の比で土地建物の価格按分をしたとしても、評価額が実態を反映していなかったためその按分金額を否定した裁決事例や裁判例もあります。

実際に土地建物の売買があり税務申告が必要となる場合は、土地建物の価格が妥当かどうか顧問税理士等に問い合わせてみることをお勧めします。