

# 営業社員のための『不動産税務通信』R6.12月号

建物付き土地を売却する際に買主から「売価のうちの建物割合を多くして」と要望がありました。多くしても問題ないですか？

第三者同士の売買だったとしても、建物の割合を多くする合理的理由を説明できないと税務署に否認される可能性があります。



## 土地建物一括譲渡における売価の按分方法

原則として契約当事者双方の合意に基づく金額が適正時価による按分と考えられる。(例.契約時の時価比など)

しかし、その按分額が**合理性に基づかない恣意的な計算**による場合は、合意に基づく契約額でも**無条件に時価とは認められない**。

### 事例. 合理性に基づかない按分割合 投資用物件売買のケース



建物の割合が多い方が減価償却費を大きく出来るな。建物と土地の割合は7：3ぐらいに出来ないか？

買主

前提：固定資産税評価額比だと建物：土地は4：6



自分は事業者ではないし消費税を気にする必要もないから割合は買主の言う通りでいいよ。

売主

### 買主の意向通り建物7：土地3で契約したら…？



税務署

合理的な理由が無いのに建物割合が大きくなり減価償却費が過大計上された。この按分は**不当な課税逃れ**に繋がるので認められません。

- 一般的に**固定資産税評価額の比率による按分が合理的な方法**とされており、この比率から乖離する按分割合を使用する場合は**税務署に対して合理性のある説明**が出来る様にしておかなければなりません。(例 査定価格、公示価格、建物未償却残高等を使った按分など)
- ※「この方が税金計算が有利だから」は合理性に基づく按分にはなりません。

建物付き土地の売買において建物と土地の割合をどう決めるかはよく出てくる論点です。税金計算上の有利不利だけで割合を決めると後々税務署から否認されるリスクがあります。税務署は、親族や利害関係者ではない第三者同士の合意による契約だったとしても、それを無条件で適正な時価であるとは認定しないので注意しましょう。最も否認リスクが小さい按分方法は**固定資産税評価額の比率**で按分することです。

## 税理士紹介ページ

弊所に所属する  
税理士一覧です。



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 : 03-6848-3301  
Mail : ask@tokyocity.co.jp  
ご利用時間09:30~17:30