

Vol.88

今回は 資産税

会員相談室

相談委員 倉光 宏一 (日本橋)

相談事例
紹介

電話相談

受付 午前10時～11時50分
時間 午後1時～2時40分

03-3354-8520



事前予約

面接相談・随時相談

03-5919-7157



賃貸用不動産の取得や譲渡に伴う費用と資産損失の取扱い (新規開業者の場合)

事例1

甲は都心に居住する給与所得者であり(他に収入なし)、5年前に父から相続により取得した遠隔地の土地及びその土地の上に存する家屋を所有している。当該家屋には母が独りで居住していたが、母は昨年10月に死亡し、その後空き家となり利用されていない。

このような状況の下、甲は新たに不動産貸付業を開始することを計画している。以下の3つの案における費用等について、税務上の扱いはどのようなになるか。

(案1)

当該家屋(以下「旧家屋」という。)を取り壊し更地にして売却し、都心の中古の賃貸用マンションに買い換える場合(取得後直ちに賃貸)

- ① 旧家屋の取壊し費用(解体費用)
- ② 旧家屋の資産損失
- ③ 売却に係る仲介手数料
- ④ 賃貸用マンション取得に係る仲介手数料
- ⑤ 賃貸用マンション取得に係る登記費用や不動産取得税

回答

- ①～③ 譲渡所得の金額の計算上、譲渡費用
- ④ 賃貸用マンションの取得価額(建物と土地に按分)
- ⑤ 不動産所得の金額の計算上、必要経費

検討

1 土地の譲渡に伴う費用と資産損失(①～③)

譲渡所得の金額の計算上控除される「資産の譲渡に要した費用の額」(所法33③)とは、資産の譲渡に際して支出した仲介手数料や借家人等を立ち退かせるための立退料、土地を譲渡するためその土地の上にある建物等の取壊しに要した費用その他当該資産の譲渡価額を増加させるために当該譲渡に際して支出した費用(取得費とされるものを除く。)とされている(所基通33-7)。

また、土地の譲渡に際しその土地の上にある建物等を取り壊した場合の資産損失については、その取壊しが当該譲渡のために行われたものであることが明らかであるときは、譲渡費用(発生資材がある場合には、その発生資材の価額を控除した残額)とするとされている(所基通33-8)。

したがって、①～③は、当該土地の譲渡所得の金額の計算上、譲渡費用として控除する。

2 賃貸用マンションの取得に伴う費用(④、⑤)

④は、不動産所得を生ずべき業務の用に供される資産の取得に要した費用として、賃貸用マンションの取得価額に算入する(所令126①一)。なお、建物の償却費については、法人の場合とは異なり、償却費の任意計上は認められず、必要経費算入が強制される。

⑤は、業務の用に供される資産に係る登録免許税(登録に要する費用を含む)、不動産取得税として、不動産所得の金額の計算上、必要経費に算入する(所基通37-5)。なお、法人の場合とは異なり、固定資産の取得価額に含めるか費用計上するかは選択は認められない。

(案2)

旧家屋を取り壊し更地にして売却し、別の場所に古家付土地を購入して古家は直ちに取壊し、その土地の上に賃貸アパートを建築する場合(建築後直ちに賃貸)

- ① 旧家屋の取壊し費用(解体費用)
- ② 旧家屋の資産損失
- ③ 購入した古家付土地の購入価額のうち古

- 家部分の価額
- ④ 購入した古家付土地の古家の取壊し費用(解体費用)
- ⑤ 賃貸用アパート建築に係る登記費用や不動産取得税

回答

- ①、② 譲渡所得の金額の計算上、譲渡費用
- ③、④ 購入した土地の取得価額
- ⑤ 不動産所得の金額の計算上、必要経費

検討

①及び②は、案1のとおり、売却した土地の譲渡所得の金額の計算上、譲渡費用として控除する。

③及び④は、古家は購入後直ちに取壊すなど購入した土地に賃貸アパートを建築すること(土地の利用)がその取得の目的であり、取得した土地の取得費に算入する(所基通38-1)。

⑤は、案1のとおり、不動産所得の金額の計算上、必要経費に算入する。

(案3)

旧家屋を取り壊した後、その跡地に賃貸用アパートを建築する場合(建築後直ちに賃貸)

- ① 旧家屋の取壊し費用(解体費用)
- ② 旧家屋の資産損失
- ③ 賃貸用アパート建築に係る登記費用や不動産取得税

回答

- ①、② いわゆる家事費(各種所得の金額の計算上、考慮されない)
- ③ 不動産所得の金額の計算上、必要経費

検討

①及び②は、旧家屋は不動産所得を生ずべき業務の用に供されている資産ではないため、いずれもいわゆる家事費となる(後記事例2の案3②③とは異なる。)

③は、案1のとおり、不動産所得の金額の計算上、必要経費に算入する。



賃貸用不動産の取得や譲渡に伴う費用と資産損失の取扱い (不動産所得者の場合)

事例2

乙は不動産貸付業を営む者であり、土地及びその土地の上に存する賃貸用アパートを所有し、これを賃貸している。当該賃貸用アパートが老朽化したため、これを取り壊して新たな賃貸用不動産に投資することを計画している。以下の3つの案における費用等について、税務上の扱いはどのようなになるか。

(案1)

当該賃貸用アパート(以下「旧アパート」という。)を取り壊し更地にして売却し、都心の中古の賃貸用マンションに買い換える場合(取得後直ちに賃貸)

- ① 譲渡に伴う旧アパートの借家人に対する立退料
- ② 旧アパートの取壊し費用(解体費用)
- ③ 旧アパートの資産損失
- ④ 売却に係る仲介手数料
- ⑤ 賃貸用マンション取得に係る仲介手数料
- ⑥ 賃貸用マンション取得に係る登記費用や不動産取得税

回答

- ①～④ 譲渡所得の金額の計算上、譲渡費用
- ⑤ 賃貸用マンションの取得価額(建物と土地に按分)
- ⑥ 不動産所得の金額の計算上、必要経費

検討

①～④は、事例1の案1の①～③のとおり、譲渡所得の金額の計算上、譲渡費用として控除する。

⑤及び⑥は、いずれも事例1の案1の④及び⑤のとおりとなる。

(案2)

旧アパートを取り壊し更地にして売却し、別の場所に古家付土地を購入して古家は直

に取り壊し、その土地の上に賃貸用アパート(以下「新アパート」という。)を建築する場合(建築後直ちに賃貸)

- ① 譲渡に伴う旧アパートの借家人に対する立退料
- ② 旧アパートの取壊し費用(解体費用)
- ③ 旧アパートの資産損失
- ④ 購入した古家付土地の購入価額のうち古家部分の価額
- ⑤ 購入した古家付土地の古家の取壊し費用(解体費用)
- ⑥ 新アパート建築に係る登記費用や不動産取得税

回答

- ①～③ 譲渡所得の金額の計算上、譲渡費用
- ④、⑤ 購入した土地の取得価額
- ⑥ 不動産所得の金額の計算上、必要経費

検討

①～③は、事例1の案2の①、②のとおり、譲渡所得の金額の計算上、譲渡費用として控除する。

④及び⑤は、事例1の案2の③、④のとおり、購入した土地の取得価額となる。

⑥は、事例1の案2の⑤のとおり、不動産所得の金額の計算上、必要経費に算入する。

(案3)

旧アパートを取り壊した後、その跡地に新アパートを建築する場合(建築後直ちに賃貸)

- ① 旧アパートの取壊しに伴う借家人に対する立退料
- ② 旧アパートの取壊し費用(解体費用)
- ③ 旧アパートの資産損失
- ④ 新アパート建築に係る登記費用や不動産取得税

回答

- ①～④ 不動産所得の金額の計算上、必要経費

検討

①は、不動産所得の基因となっていた建物の借家人を立ち退かすために支払う立退料であり、その年分の不動産所得の金額の計算上、必要経費に算入する(所基通37-23)。

②は、不動産所得の基因となっていた建物の解体に要した費用であり、その年分の不動産所得の金額の計算上、必要経費に算入する。

なお、仮に、跡地に非業務用建物を建築した場合であっても、当該旧アパートが家事用に転用された事実や、取壊し後に土地を譲渡する計画があったなどの事実がない限り、当該取壊しが賃貸借契約終了後速やかに行われている場合は、その取壊しは建物貸付業務の残務処理的な行為であって、当該不動産所得を生ずべき業務と直接関係し、かつ、当該業務の遂行上必要なものであるとして、不動産所得の金額の計算上、必要経費に算入できるものと考えられる(注1)。

③は、不動産所得を生ずべき事業の用又は業務の用に供されている資産の損失の金額であり、不動産所得の金額の計算上、必要経費に算入する。なお、当該不動産貸付業が事業的規模である場合には、その全額を必要経費に算入する(所法51①)、業務的規模である場合には、不動産所得の金額を限度として必要経費に算入する(所法51④)。

④は、事例1の案3の③のとおり、不動産所得の金額の計算上、必要経費に算入する。

(注1) 平26.12.9裁決

注) 内容は、平成28年9月7日現在の法令等に基づいています。

本事例紹介は、会員の業務上の諸問題解決支援の一環として掲載しています。文中の税法の解釈等見解にわたる部分は、執筆者の私見(参考意見)ですので、実際の申告等税法の解釈適用に当たっては、会員ご本人の責任において行ってください。