

発行所

株式会社 FPシミュレーション

大阪市中央区平野町3-1-10 Tel:06-209-7678

編集発行人: 税理士 三輪 厚二 Fax:06-209-8145

### 一括譲渡した土地建物の譲渡対価の区分

Q: 当社は、建売業者です。この度、建売住宅を一括譲渡しましたが、その土地の所有期間が2か月であったので、譲渡利益は全て建物に係るものとして、土地の譲渡利益金額をゼロとしてよろしいでしょうか。

A: 法人が土地等を譲渡すると、通常の法人税のほかに、その土地等についてその所有期間に応じて10%、20%、30%の法人税が課税されます。この土地重課の計算は、土地の譲渡利益金額を基に行いますので、一括譲渡した場合、その譲渡益は、合理的に土地等と建物に区分する必要があります。

実際の土地取引においては、所有期間が1日であっても転売益の生じることもありますので、一括譲渡益を全て建物の譲渡益として、土地の譲渡益をゼロとするのは不合理といえます。

一括譲渡した土地建物の譲渡対価の合理的な区分方法には、次の方法があります。

①譲渡対価として相当な建物の価額を算定しその価額を譲渡対価から控除した金額を土地等の譲渡対価とする方法。

この場合の相当な建物の価額は、例えば、その建物の建築費又は購入価額に通常の利益の額を加算した金額です。

②譲渡対価として相当な土地等の価額を算定してその金額を土地等の譲渡対価とする方法。但し、この場合、建物の譲渡価額も相当と認められなくてはなりません。

なお、建売業者については、142%基準による譲渡対価の区分の特例もあります。

