

Q. 土地と建物を一括で購入した場合の注意点は何か？

ご存じのように、平成26年4月1日より、消費税率が上がります。

ただでさえ納付するのが厳しい消費税ですが、税率が上がればさらに大変なことになりそうです。消費税率が倍の10%になれば、単純に計算しても、倍の消費税を納めなければならなくなるわけです。

ただし、消費税が増えたとしても、本則課税を取っている法人については、その分納付する法人税額が減ることになりますので、実質的には影響がないはずです。ダイレクトに増税の影響を受けるのは、まずは最終消費者、そして簡易課税を採っている法人です。

注意しなければならないのは、土地と建物を一括して購入している場合の、土地、建物それぞれの価額をどのように按分するかです。

勘違いされている経営者の方も多いのですが、消費税は土地にはかかりません。土地はいつ売っても買っても消費税は影響しないのです。その一方で**建物には消費税がかかります**。

また、土地は減価償却ができませんが、建物は減価償却ができます。つまり、土地は将来的に費用にはならないのに対し、建物は減価償却という形で費用になっていくわけです。

税務調査でも**土地と建物を一括して購入している場合は要注意**です。ポイントになるのは、土地と建物をまとめて5000万円で購入したとしましょう。買うときは、土地と建物をまとめて5000万円ということしか考えていないと思いますが、**消費税を考えると、5000万円のうちいくらが土地で、いくらが建物なのかを分ける必要があるのです**。

例えば、5000万円のうち2000万円が建物部分ということになれば、消費税は5%で100万円となりますが、4000万円が建物部分ということになれば、消費税が200万円になってしまいます。

土地と建物を按分する計算は、いくつか方法があったり、不動産鑑定士に依頼することもあり得るのですが、実務上は適当に金額を決めやすいので、税務調査では調査官に「建物がこの金額なのはなぜですか？」と聞かれます。当初から金額設定には根拠ある資料をそろえておきましょう。

(平成26年1月掲載：この記事は掲載時点の法令等に基づいて記述しております。)