

↳ 一括取得した土地と建物を一括譲渡した場合

Q : 私は昨年、所有していた居住用の建物と土地を譲渡しました。今年確定申告の必要があるのですが、昭和58年に購入した建売住宅で、土地と建物それぞれの取得価額が不明です。どうすればよいですか？

A : 国土交通省の公表している「建物の標準的な建築価額」表から建物の取得価額を算出することができます。合計取得価額から算出した建物の取得価額を差し引いた金額が土地の取得価額となります。

【解説】

土地や建物を譲渡した場合、取得価額については、購入時の契約書等においてそれぞれの取得価額が区分されている場合にはその価額により、また、区分されていない場合であっても建物の消費税額がわかるときには、その消費税額を基にして算出します。しかし、ご質問のように一括して土地や建物を取得し、それぞれの取得価額が不明な場合、取得費の計算にあたり、購入時の時価の割合で土地の取得価額と建物の取得価額に区分する必要があります。この区分の一方法に「建物の標準的な建築価額」表を用いる方法があります。

この表には建築単価（建築年別、構造別）が記載されていますので、建築された年の建築単価を確認し、床面積を乗じて建物の取得価額を計算します。土地の取得価額は、合計取得価額から建物の取得価額を差し引いて算出します。そして、建物については、この取得価額から売却時点までの償却費相当額を差し引きます。

