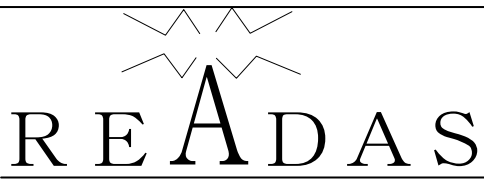


第 5638 号	 リーダスクラブ	1994年1月6日創刊・毎日発行
		リーダスクラブFAXニュース (2017年)平成29年 1月27日 金曜日

発行所 三輪厚二税理士事務所／顧問料不要の三輪会計事務所（編集・発行：税理士 三輪厚二）
大阪市中央区備後町2-4-6 TEL：06-6209-7191 WEB：<http://www.zeirishi-miwa.co.jp>

⇨ 賃貸用アパートを購入した際の固定資産税相当額

Q：賃貸用アパートを購入した際に固定資産税の清算金を支払いました。この清算金は固定資産税相当額ですので、必要経費に算入して問題ありませんか？

A：必要経費に算入することはできず、取得価額に算入することになります。

【解説】

固定資産税や都市計画税は、その賦課期日（年の1月1日）における土地又は家屋の所有者を納税義務者として課されるものですから、所有者が変わっても、その所有者に納税義務が異動することはありません。

このことから、売主が納税義務を負う固定資産税等の税額のうち所有権移転後の期間の部分に相当する金額を買主が売主に支払う旨の合意がある場合においても、この合意に基づく金額の支払は、固定資産税等に係る買主の納税義務に基づくものとは認められません。

したがって、お尋ねの固定資産税の清算金についても、賃貸用アパートに係る固定資産税等の納税義務に基づき支払われるものではなく、買主と売主との間の合意に基づいて支払われるものですから、購入代価の一部として賃貸用アパートの取得価額に算入することとなりますので、その賃貸用アパートに係る減価償却費のみが必要経費に算入され、固定資産税等清算金の全額を不動産所得の必要経費の額に算入することはできません。

