

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

土地建物一括譲渡の142%簡便法

Q：当社は、建売住宅を譲渡しましたが、法人税の計算ではいわゆる142%基準により建物の譲渡対価を計算しました。

そうすると契約書に記載された消費税から求められる建物の譲渡対価と金額が異なりますが、問題はありませんでしょうか。

A：土地と建物を一括した場合の譲渡対価の区分は、合理的に計算することが原則とされています。

しかし、土地と新築建物との一括譲渡に限り、継続適用を条件としていわゆる142%基準により区分することが認められています。

142%基準とは、①「建物の取得価額×142%」と②「譲渡対価合計額－土地取得価額」のいずれか低い価額をもって建物の譲渡対価とみなすというものです。

さて、このほど公表された法人税関係通達において、「合理的に算定された金額であるときは、契約書上の消費税額を基に土地の譲渡対価の額を算定して重課制度を適用する」旨が明示されています。

なお、その譲渡契約時の建物と土地の譲渡価額の区分に当たり、いわゆる142%基準を適用しているときはこれを認める旨も併せて明らかにされています。

つまり、消費税で142%基準を適用していない限り、法人税でも認められないこととなります。

よって、ご質問の場合、142%基準は適用できないこととなります。

