

第 6154 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 (2019年)平成31年 3月 7日 木曜日

発行所 三輪厚二税理士事務所 / 相続税申告相談センター (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.souzokuzouyo.com>

④ 賃貸アパート取得の際の固定資産税等清算金

Q: 昨年、賃貸用アパートを取得しました。取得の際に固定資産税等の清算金を払いましたが、これは必要経費になりますか？

A: 取得価額に算入して減価償却することになります。

【解説】

不動産を売買する場合には、固定資産税及び都市計画税(固定資産税等)に相当する金額を日割り按分して購入日以後の期間に対応する金額を買主が売主に支払って清算するということが一般的に行われています。

ところで、固定資産税等は、賦課期日(その年の1月1日)における土地又は家屋の所有者に課されるものですから、年の途中で所有者の異動が生じたとしても、新たに所有者となった者は固定資産税等の納税義務者にはならないとされています。したがって、不動産の売買の際に、売主が納税義務を負う固定資産税等相当額のうち所有権移転後の期間の部分の金額を買主が売主に支払うとしている場合であっても、その支払う金額は、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ないこととなります。

お尋ねの固定資産税等の清算金も、売主と買主の間の合意に基づき支払われるものだから、購入代価の一部として賃貸アパートの取得価額に算入することとなり、その賃貸アパートに係る取得価額の減価償却費の額のみが必要経費に算入されますので、固定資産税等清算金の全額を取得した年分の不動産所得の必要経費に算入することはできません。

