

社長のための勉強

平成 31 年 2 月 15 日

〒540-0012 大阪市中央区谷町 2-7-4

株式会社堀口オフィス

TEL 06-6910-6412 :FAX 06-6910-6414

不動産売却時における「固定資産税」の扱い

土地や建物にかかる固定資産税は、毎年 1 月 1 日時点の所有者に対して 1 年分が課税されます。不動産の売却の現場では、固定資産税の精算という形が行われます。

仮に不動産が 5 月 1 日に引渡をするとなった場合、5 月 1 日以降の 11 ヶ月分の固定資産税は買主が負担するという取決めをします。(関西では 4 月 1 日を基準として固定資産税の精算をします。)

固定資産税が年間 12 万円だとしたら、5 月 1 日以降の 11 ヶ月分の固定資産税等は 11 万円ということになります。つまり、不動産の売買代金が 3,000 万円だとしたら、売主が受領する金額は、固定資産税の精算金を合わせて 3,011 万円ということになります。

しかし税務の世界では固定資産税の精算とは、単なる商習慣に過ぎません。4 月 1 日から 3 月 31 日の間に所有者が変わったとしても、納税義務者は 1 月 1 日時点の所有者のままであり、移転しません。よって、売主がもらう固定資産税精算金は、譲渡価額に加算することになります。

上記の例で言うと譲渡価額は 3,011 万円となり、固定資産税精算金である 11 万円は所得税および住民税の課税対象となるということになります。



郵送ではなく e-mail での配信を希望される方はご連絡ください

HORIGUCHI
Accounting & Tax office