

# 正しく判定！ 法人税の損金算入・不算入

## 第23回 不動産購入時に支払ったいろいろな費用の処理は？

公認会計士・税理士 溝端 浩人  
税理士 松本 栄喜



私は、甲社を経営している社長です。  
この度、本社ビル（土地付き建物）を購入しました。購入代金以外に仲介手数料や税金等いろいろ支払いましたが、どのように処理をすればよいのでしょうか？



土地建物等の取得に関連して支出した費用については、原則、取得価額に含める必要があります。ただし、登録免許税等のように取得価額に含めずに取得時の損金として処理することができる費用（下記③参照）もあります。よって、取得価額に含めなければならない費用、含めなくてもよい費用の違いを理解し、その上で決算等の状況や将来計画を踏まえ、上手に処理の選択を行ってください。

### 解説

#### 1 固定資産の取得価額

固定資産を取得した場合の取得価額は以下のように算出します。

取得価額	=	購入先に支払った購入代金	+	① 購入手数料その他取得のために直接要した費用	+	② 事業の用に供するために直接要した費用
------	---	--------------	---	-------------------------	---	----------------------

#### 2 取得価額に含めなければならない費用

下記の費用は、取得価額に含めなければなりません。

① 購入手数料その他取得のために直接要した費用
購入手数料、引取運賃、荷役費 等
建設仮勘定に含めた借入金の利子
土地、建物等の取得に際して支払う立退料 等
② 事業の用に供するために直接要した費用
土地利用の目的で購入した土地付建物に係る当該建物の取壊し時における帳簿価額と取壊費用の合計額（土地の取得価額に加算） 等

#### 3 取得価額に含めなくてもよい費用

下記の費用は、取得価額に含めずに、取得時の損金として処理することができます。

不動産取得税、登録免許税
締結済みの固定資産の取得に関する契約を解除した場合に支出する違約金
借入金の利子で、建設仮勘定に含めなかったもの
新工場の落成、操業開始時の記念費用等のように取得後に生じる付随費用
割賦販売契約で明確に区分されている割賦期間の利息や代金回収のための費用 等

### MEMO

#### 未経過固定資産税の取扱い

固定資産税は、1月1日現在の所有者に対して課税されるため、年の途中に売買が行われた場合でも買主に納税義務は移りません。しかし、年の途中に売買が行われた場合、基準日（1月1日や4月1日など）を設けて、既経過分は売主が、未経過分は買主がそれぞれ負担する慣行があります。買主が未経過分を売主に支払った場合、その未経過分は固定資産税（税金）の支払ではなく、あくまで売買代金の精算の一部として取り扱われます。よって、その金額は、土地建物の取得価額に算入することになり、また、消費税の計算上も、固定資産税（課税対象外）ではなく、売買代金の一部として、土地に係る分は非課税仕入れ、建物に係る分は課税仕入れとして処理することになります。

### 著者紹介



みそばた ひろと  
溝端 浩人（公認会計士・税理士）  
朝日監査法人（現有限責任あすさ監査法人）にて実務を経験後、平成4年3月に溝端公認会計士事務所開業。株式会社コンサルティンク・モール代表取締役。  
【事務所】大阪市天王寺区（谷町九丁目）



まつもと ひでき  
松本 栄喜（税理士）  
大原簿記専門学校税法講師を経て、妙中公認会計士事務所にて実務を経験後、平成18年に税理士事務所開業。税理士法人松本会計事務所代表。  
【事務所】大阪市淀川区西中島

### 著書

「図解・業務別 会社の税金実務必携」(共著)他

