

1 Minute News

小嶋税務会計事務所

〒105-0004 港区新橋 3-10-1 石井ビル 8 階

不動産を取得したときに取得価額に算入する費用

Q 当社は不動産を扱う会社で主に売買を中心に行っております。不動産を購入するときに様々な費用がかかりますが、取得価額に入れるべきものと、経費で落としていいものとの線引きがあいまいです。税務上の取り扱いはどうなっていますか？

解説

不動産の取得価額には、実際に取得して使用を開始するまでの費用の大部分が含まれます。含まなくてよい費用については、税法上列記されています。

1. 購入の場合の取得価額

不動産を購入した場合の取得価額は、**その資産の購入代価とその資産を事業の用に供するために直接要した費用の額**が含まれます。

2. 取得価額に含める費用

- ・ 仲介手数料
- ・ 固定資産税の清算金
- ・ 土地とともに取得した建物で概ね 1 年以内の取り壊し費用（土地の取得価額に算入）
- ・ 不動産の取得のために行った調査、測量、設計、基礎工事など
- ・ 取得の際に支払った立ち退き料
- ・ 埋め立て地や地ならしなど土地造成や改良のための費用
- ・ 宅地開発費等の開発負担金
- ・ 地鎮祭・上棟式の費用

3. 取得価額に含めなくてもよい費用

- ・ 不動産取得税
- ・ 登録免許税やその他の登記や登録に関する印紙代・司法書士等の費用
- ・ 建設計画の変更で不要になった調査、測量、設計、基礎工事等の費用
- ・ いったん締結した契約を解除して、他の不動産を取得することで発生した違約金
- ・ 取得のための借入金の利子のうち、使用を開始するまでの期間に係る部分
- ・ 落成式（竣工式）の費用

要するに…

不動産を購入する際には様々な費用がかかりますが、取得価額に含むべき費用はかなり広範囲にわたります。実務上、取得価額に含めなくてよいとされているもの以外は、取得価額に含めておいたほうが無難かもしれません。