

税務ポイント

〔会社の税務 よろず相談室¹⁰¹〕

不動産売買に伴う固定資産税等の 精算に対する課税について

Q . 今年の6月に、所有する土地及び家屋を譲渡する売買契約を締結しました。譲渡した土地・家屋には本年度分の固定資産税及び都市計画税（以下、固定資産税等）が課されており、売買契約書では譲渡から本年末までの期間に係る固定資産税等に相当する額（以下、未経過固定資産税等に相当する額）を買主が私に支払うことになっています。この受け取った未経過固定資産税等相当額の税法上の扱いについて教えて下さい。

A . 受領した未経過固定資産税等相当額は、所有期間に応じた固定資産税負担の精算金ではなく、売買した不動産の譲渡額の一部を構成するものであり、譲受人の譲渡所得の計算上、収入金額に算入されます。また、その売買で消費税の課税取引に該当する部分については、対応する未経過固定資産税等相当額にも消費税が課されます。

固定資産税等は、その賦課期日（その年度の初日の属する年の1月1日）における土地又は家屋の所有者を納税義務者として課されるものであり、その年度の賦課期日後に所有者の移動が生じたとしても、新たに所有者となったものが、その賦課期日を基準として課される固定資産税等の納税義務を負担することはありません。

固定資産税等の賦課期日とは異なる日をもって土地建物の売買契約を締結する際に、買主が売主に対

して、売主が納税義務を負担する固定資産税等の税額のうち未経過固定資産税等に相当する額を支払うことを合意した場合、この合意は、土地及び家屋の売買契約を締結する際に、売主が1年を単位として納税義務を負う固定資産税等につき、買主がそれを負担することなくその土地及び家屋を所有する期間があるという状況を調整するために個々に行われるものであると考えられます。このことからすれば、支払いを受けた未払固定資産税等に相当する額は、実質的にはその土地及び家屋の譲渡の対価の一部を成すものと解するのが相当と考えられますので、譲渡所得の収入金額に算入され、その売買が消費税の課税取引に該当する場合は消費税が課されます。

ただし、固定資産の売買で、引き渡し時に登記簿上名義書替えを行わなかったため、登録名義人である譲渡者が当該固定資産の固定資産税等を納付することになった場合で、譲受人から譲渡人に固定資産税等に相当する金額を支払う場合は、譲渡の対価には含まれません。

登記が遅れる場合としては、当事者間の手違い、代金を分割で支払う場合で代金の相当部分を支払った段階で引き渡しがあったものとして帳簿上処理するものの、移転登記の日は代金全額を支払った時とされている場合……が考えられます。この場合は、当事者間で当該固定資産税等相当額であることを明記して金銭を授受した場合には、譲渡の対価には含まれません（当事者間で、名義借料等役務の提供の対価として授受した場合は、資産の譲渡等の対価として消費税課税となります）。

（税制委員会：赤羽総一郎、青木 稔、藤澤利幸グループ稿）

（監修：関東信越税理士会 松本支部）

女性部からのお願い

～ 児童養護施設「松本児童園」への
寄贈物品ご提供のお願い～

女性部では今年も地域社会貢献活動として、児童養護施設「松本児童園」への支援を計画しております。つきましては、園より希望がござ

いました下記の物品につきまして会員の皆様からのご提供をお願い申し上げます。（10月末まで受付予定）

洗濯洗剤 シャンプー・リンス・コンディショナー
ティッシュ バスタオル

ご提供のお申出・お問合せは松本法人会事務局(電話35-8080)までお願いいたします。