

お尋ねに関する回答書

平成 23 年 1 月 日付、税務署長より送付されました「お買いになった資産の買入価格などについてのお尋ね」については、当職が 様より 1 月 日委任されたので代理にてご回答致します。

同封致しました契約書、謄本によれば土地建物ともに売主は、 氏二人であり、共有持分を売却している。買主は 氏一人である。税務上問題点としては、1. 売主側の譲渡所得の金額 2. 買主側の贈与税の発生の有無にあると考えます。これについて検討した結果が下記のとおりでありますので、お尋ねに対する回答とさせていただきます。

1. 譲渡所得の金額

① 売買金額の妥当性 路線価等から逆算すると 万円は少々割安な感じがするが地価は今だに下がり続けておりまた、売主側より売却したい意向があったとのことと単独での処分が難しい共有持分の売却であることを勘案すると妥当な金額の範囲に入ると思われる。

② 原価 土地建物と共に契約書、領収書等見つからないとのことですが土地は平成 年 月 日当時坪 万円で買ったことを 氏が記憶しているとのこと。建物は平成 年 月 日約 億円で新築したとのことです。合計約 億円で 億 万を借り入れて 億 万を現金で支払ったことも記憶されているとのこと。これに従い原価を算出すると

(イ) 土地 万円 ÷ 3.3 × ㎡ × 7/20 = 万円

(ロ) 建物 万円 すべて木造と仮定しても (一部は鉄筋コンクリート造) 耐用年数、居住用 33 年

減価償却費 万円 × 3/10 × 0.9 × 0.031 × 15 年 = 万円  
万円 - 万円 = 万円

(ハ) (イ) + (ロ) = 万円

③ 譲渡所得の金額 ① - ② = Δ 万円

よって売主は申告する必要がないと考えます。

2. 低額譲渡に該当するかどうか

上記 1 でも述べたとおり、売買金額の時価としては少々割安な感じがあるが売買金額の決定の為の特別な事情が認められる為、時価として妥当な金額の範囲に入るものと考えます。

土地路線価 万円 × ㎡ × 7/20 = 万円

建物固定資産税評価額 万円

合計 万円

尚、支払い方法については売主、買主の合意事項であり契約書の効力は有効と考えます。

勿論、契約書通り支払うことは当然であります。

埼玉県志木市本町 4-14-2

税理士 鳥山昌則

