平成30年8月9日

ひろせＮＥＷＳ

ひろせ税理士法人
TEL　075-801-6331　Mail　info@hiroses.co.jp

中古建物の時価

親子間や役員と同族会社との間で建物を売買するケースでは、建物の時価が問題となります。
適正な時価でない金額で売買をした場合、低額譲渡や高額譲渡といった指摘を受ける可能性があります。

建物のみの譲渡の場合、一般的に世間相場というものがありません。したがって何らかの合理的な方法で時価を求める
必要があります。税務上合理的な方法とは以下の方法が挙げられます。

〇帳簿価額
会計上の未償却残高をもって時価と考える方法です。減価償却費を計上してきていないようなケースでは理論簿価（仮に減価償却費を計上していた場合の簿価）を検討する必要があります。

〇再取得価額
中古建物を新たに新築するとした場合にかかる建築費用から実際の経過年数に対応した減価償却費（旧定率法により計算したもの）を控除した金額。
未償却残高が不明な建物（自宅、非事業用等）の時価を算定する際に採用を検討します。

〇固定資産税評価額
その年の固定資産税の計算の基になる評価額。毎年建物所有者宛に届く固定資産税の課税明細書に記載されています。
減価償却が完了している建物や新築時期が不明の建物などの時価を算定する際に採用を検討します。

財産評価基本通達１８５≪純資産価額≫の中で「…当該家屋等にかかる帳簿価額が課税時期における通常の取引価額に相当すると認められる場合には、当該帳簿価額に相当する金額によって評価することができるものとする」とあります。

また、平成２４年8月１６日裁決事例中で「本件建物のように本件再建築見積価額等に基づき適正な価額が算出できない場合には、固定資産税評価額をもって適正な価額とすることに合理性があると認められる」と判断されています。

以上より、帳簿価額（未償却残高）がある建物については基本的にはその金額で売買すれば基本的に問題はないと考えることができます。

帳簿価額＞固定資産税評価額となっているようなケースで、その乖離が大きいようなケースでは帳簿価額の採用を検討します。

このように、中古建物の時価についてはケースバイケースで判断していく必要があります。
特に、同族間での取引については税務署も目を光らせていますので、恣意的な金額による売買を行った結果、思わぬ税金が発生してしまうといったことがないように注意が必要です。

経営支援部第3課　資産税グループ　マネージャー　中屋拓実