

始めよう!

複式簿記とアパマン経営実務の勉強 第5回

中古アパマン購入時の仕訳ポイント

今回は中古のアパートとかマンションを購入したときの仕訳について解説いたします。

物件代金と仲介手数料を支払ったときの仕訳

本日、物件価格4820万円(うち消費税123万円)と仲介手数料1,581,300円を売主と不動産会社のそれぞれの預金口座に振り込んだ。なお振込手数料については省略。

賃貸用として不動産を購入した場合、建物部分については減価償却しますので、物件価格を建物部分と土地部分に分ける必要があります(不動産会社が転売用として不動産を購入する場合には、このように分けることはありません。合計額をそのまま「商品」勘定として計上します)。

それではどのような基準で

分ければよいのでしょうか?

売買契約書にそれぞれの金額が記載されているとか消費税の額が付記されている場合にはそれに従って処理することになります。消費税というのは建物部分にしか課税されませんので、消費税の額が分かれば建物の額は自ずと判明するというわけです。この事例では消費税の額が分かっていますので、それぞれの額は次のようにして算定します。

○建物と土地の算定方法

(消費税の額が分かるケース)

●建物代金

1,230,000円×

105/5=

25,830,000(税込)

●土地代金

48,200,000円-

25,830,000円=

22,370,000円

それでは消費税の額が分か

らない場合はどうすればよいのでしょうか? つまり売買契約書に物件価格だけが記載されている場合です。このよ

うなケースについては税務上、さまざまな方法が紹介されておりますが、一番問題のない方法は建物と土地のそれぞれの固定資産税評価額(課税標準の額ではない)で按分するやり方です。その理由については小著「アパマン経営、なぜ失敗するのか?」の207ページ以降に記載しておりますので、ご関心のある方は参考にしてください。

次は仲介手数料の処理についてです。中古物件を購入する場合、通常は不動産会社に対して仲介手数料を支払うこととなりますが、この仲介手数料の額を一時に経費に算入しているケースが多いようです。手数料という言葉に惑わされるのですが、不動産を取得するためにかけた経

費は原則として取得価額に算入する必要があります。したがって、この事例では次のように処理します。

○仲介手数料の按分方法

(それぞれの時価で按分する)

●建物代金

1,581,300円×

25,830,000円/

48,200,000円=

847,406円

●土地代金

1,581,300円×

22,370,000円/

48,200,000円=

733,894円

したがって建物と土地の取得価額は次のようになります。

●建物の取得価額

25,830,000円+

847,406円=

26,677,406円

●土地の取得価額

22,370,000円+

733,894円=

23,103,894円

そこで、この事例の仕訳は次のようになります。

(借方)建物 26,677,406 /
(借方)土地 23,103,894
(貸方)普通預金 49,781,300 /

未經過分の固定資産税の処理

ところで実務上、売買日以降の固定資産税について買主が負担するケースが多いようですが、支払った固定資産税については仲介手数料と同じく取得価額に算入する必要がありますので、ご注意ください。固定資産税だからといって経費に算入することはできないというわけです。税務というのは本当にヤヤコシイですね。



鹿谷会計事務所 鹿谷 哲也 所長

profile

1952年香川県生まれ。慶応大学卒業。(株)鹿谷総合研究所代表取締役。著書に「家主さん、地主さん、もっと勉強して下さい!」、「アパマン経営、なぜ失敗するのか?」など。家主さん向けの会計ソフト「らくらく社計簿」を独自に開発、販売している。