

資産家への第一歩！
資産税入門

第1回
不動産投資をめぐる税務

●財産コンサルティング部門

◆ 質問します

会社を経営しています。土地を購入したいのですが、どれだけの資金を準備したらよいでしょうか？また、名義によって有利・不利はあるのでしょうか？教えてください。

◆ お答えします

土地の取得に関しては、購入代金・仲介手数料のほかに下記(1)に掲げるさまざまな税金が必要です。

(1) 税金の種類

不動産にかかる税金は、次の3つ分かれます。

①土地の取得に係る税金

e x) 不動産取得税、登録免許税、印紙税、特別土地保有税（適用停止）

②土地の保有に係る税金

e x) 固定資産税、都市計画税、特別土地保有税（適用停止）、地価税（適用停止）

③土地の売却に係る税金

e x) 譲渡利益に対する法人税・所得税、土地重課（適用停止）

ておりますが、例外的に取得価額（資産）に含めずに費用（その年の経費となります）にできるものもあります。

不動産取得税などの税金もその1つであり、購入時には、資産とすべきか、費用とすべきか、有利・不利の判定を行ってください。【法基通7-3-3の2】

(2) 名義はどのようにすべきか？

土地を100%法人で取得する場合は、資金の出所は法人であり、名義は法人で何ら問題ありません。

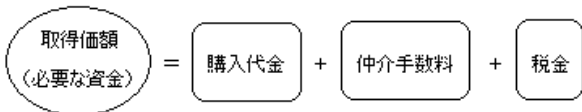
登記名義（土地の所有権）は、実際に出資した割合に応じて決まります。

例えば、土地の価格が1億円の場合で「法人と社長個人が各々5千万円を出資した」ケースでは名義は「法人50%、社長個人50%」となります。仮に、名義は「法人50%、社長個人50%」となっているものの、全額法人が出資した場合、法人から社長個人への贈与とみなされ、経済的利益に対して課税されることとなります。出資した割合と登記名義の割合（持分）が異ならないように注意が必要です。

<参考>土地の価格と一口に言っても・・・

「一物二価」という言葉がありますが、土地には「時価」と呼ばれるものがたくさんあります。さまざまなケースに応じて、使い分けなければなりません。

- ・時価（実際の売買価額）
- ・公示地価（国土交通省が公示地に与える価格の指標）
- ・路線価（国税庁が財産評価に使用する為、路線価図に収録する価格）
- ・固定資産税評価額（市町村の固定資産税台帳に登録され、課税標準となる価格）
- ・基準値標準価額（国土利用計画法に基づく価格）



不動産に係る税金は、他の項目と比較すると税法の規定も多く、取扱いも複雑です。税制の改正は頻繁にあり、最近の税制改正では土地の有効利用の観点から「登録免許税や不動産取得税の軽減」等の見直しが行われています。

法人・個人のいずれが「取得・保有・売却」を行うときにも不測の税金が発生しないようご注意ください。

なお、土地を購入した際に支払うものは、原則として、土地の取得価額（費用となりません）に含めることとされ