

土地建物の譲渡所得計算における概算取得費の適正額計算について

取得時期が明らかだが、取得費が不明の場合に推計する方法について(ただし適正な時価で取得したと主張したい場合)、次のような方法が、申告に際して、簡便な合理的推計方法として使えないだろうか。

(土地価格について)

- ・ 現在の路線価より評価計算した価格に財産評価基準書による「土地価格指数」より求めた変動率を乗じて取得時の土地価格を求める。財産評価基準書「土地価格指数」はインターネットで簡単に調べることができます。当該変動率は現在の土地価格指数と取得時の土地価格指数との価格比より求める。
- ・ 取得時の路線価が判明する場合は当該路線価より評価計算する。取得時の路線価は公立図書館で調べることができます。昭和40年頃からあったと思います(詳細は図書館に聞いてください)。
- ・ 取得時に対象地の近傍に公示地・基準地がある場合には取得時の公示価格・基準地価格をそのまま対象地の概算価格と主張する。公示価格は公立図書館で調べることができます。昭和45年頃からあったと思います。

(建物価格について)

国土交通省の「建築統計年報(構造別：建築物の数、床面積の合計、工事費予定額)」表の工事費予定額を建築年における再建築費用とし、建築年から取得時までの減価償却を行って対象建物の取得時の時価を推計する。因みに前記建築統計年報(構造別：建築物の数、床面積の合計、工事費予定額)」表の工事費予定額はインターネットで「建築統計年報 工事費予定額」で検索すると簡単に調べることができました。昭和36年からの数値がありました。

(土地建物価格について)

以上で求めた土地・建物価格を合算して対象土地建物価格とすれば取得時における課税計算上の合理的時価として課税庁に対して充分主張できるものと思われます。

ケースとしては少ないかもしれませんが、価格について争いがある等もっと厳密に求める必要がある場合、対象不動産の特殊性・個別性故に上記で概略計算した額より実際は高額になると予測される場合等は、費用がかかりますが、不動産鑑定評価をとる方法もあります(裁判では数十年前の時価が争いとなり不動産鑑定を求められることが少なくありません。しかしあまりに昔だと鑑定も困難と思います)。

(土田 剛司)