

"売買により不動産の債権化(現金化)を図ります"

<目的と特徴>

1. 目的 ⇒

個人(被相続人)の相続財産につき時価(鑑定額)で土地を同族会社に売却し、相続財産から対象土地を消滅すると同時に、売買代金(受取債権)の消滅を図ります。高額な不動産(土地・建物)の移転の売却に際し、売主に対する支払額に着目して資金調達の困難さが指摘されますが、節税的には支払課税額の対応を優先的に考えるべきです。

2. 特徴 ⇒

- (i) 不動産の同族会社への移転は売主の利益が目的でなく、課税負担を抑えることが一義的な目的です。何故なら親が子供の会社に売却する場合、民法上の「契約の自由」が働き仮に売買代金の支払が滞ったとしても、経営状況によっては当面、金利払いのみで可との契約条件を行えば債務不履行は回避できます。
- (ii) 代金支払途中で相続が発生すれば、被相続人が有する受取残債権は相続税に加算されると共に、相続人である子は会社から残債権額を受け取る立場となります。

<留意事項>

1. <低廉譲渡にならない価額を指標>

- (1) 個人から法人への不動産売却は「時価の2分の1以上の額なら低廉譲渡に当たらない」規定を活用します。これにより、取得価額が不明もしくは低いことから生じる売主の支払所得税及び、買主法人の受贈益(時価との差額)に対応する法人税の課税負担の減少を図れます。
- (2) (注1) 売主の買主に対する余剰金贈与の件:
 - (i) 売主個人が受け取るべき債権(現金)の同族法人への贈与額は、生活状況を考慮して相続発生までの生活費や生命保険金支払額等を控除した額とします。⇒ 余剰金贈与の必要性に対する理解が重要) ⇒ 被相続人が同族法人に代金受取債権(現金)に係る余剰金相当額を贈与した時点で被相続人が法人所属社員となっておれば、当該贈与額は給与等の支払原資と出来ます。
 - (ii) 同様に利益と負債との相殺は、法人に欠損が生じた場合でも受取債権(現金)相当額の贈与で法人に赤字会計を生じさせないことも可能となります。
 - (iii) 上記手法により、不動産売却による反対債権(受取債権という相続財産)を相続財産から消滅させることが出来ます。

2. <適切な時価とは>

市場において適切な取引価格と判断される範囲内の価格を云い、中庸的な単一価

格を指すものではありません。又、不動産鑑定士の行う「貸家及びその敷地」(収益物件)の評価は収益価格を標準とし、他手法を比較考量するため相続税に係る国税評価基本通達に基づく価格と大差ない場合も少なくありません。⇒ **最高裁判例** 時価との整合性を明示した不動産鑑定士の時価評価は、費用を掛けずに法人化を能とする重要な要件となります。