

< 売買により不動産の債権化(現金化)を図ります >

1. 目的 ⇒ 個人(被相続人)の土地時価(鑑定額)を特定させ同族会社に売却することで、相続財産から土地資産の消滅と売買代金(受取債権)の消滅を並行して行うことで、老後の安定した生活の構築を図ります。

2. 特徴 ⇒

ア. 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を重視します。親が子供等の会社(同族会社)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の回避も可能となります。イ. 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。

< 分割払いに伴う「贈与と損金の関係」に着目します >

(1) 低廉譲渡にならない価額を指標

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、売主の支払所得税等及び、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) 土地が高額の場合、受贈益が過大となり法人化の阻害要因となること考えられます。その 場合、賃料収入の全部を得るため建物を優先購入し、土地は2分の1(又は3分の1)を所有 権とし且つ、当事者間連名で無償返還届出書を税務署に提出する手法で受贈益を押さえ、時間を待って全部を所有権とすることも可。その際、地主(被相続人)は役員となっても、株主にならないこと(相続時に土地が自用地評価される)。

(3) 売主の買主に対する**余剰金贈与**の件

ア. 個人から法人へ時価 3 億円の 2 分の 1 の約 1 億 5 千万円で土地を売却した場合、法 人は時価と売却額との差額が受贈益となり、これに係る法人税は決算時に一括納税する必 要がありますが、退職金や大規模修繕費等以外は損金として受贈益を減少させることは困 難です。

イ. これに対し、売主の被相続人が必要生活費等を控除した余剰金(1 億円とします)を同族 法人に贈与し受取債権を消滅させる場合、買主からの返済を 25 年払いとすれば、月額 355 千円程度を同族法人へ贈与することが可能となります。この額は社員給与や空室率減 少等のための設備投資として容易に損金処理出来るため実質上、受贈益を発生させず受取債権の消滅を図れます。

ウ. 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価格帯を云い、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価格となる場合も相当数あります。不動産鑑定士の説得性ある合理的評価に基づき、法人化を行うことで節税効果の高い相続税対策が図れます。