

梅ヶ枝中央会計

資産(不動産)管理会社の活用

Q 資産管理会社に不動産を保有させることによる節税対策とはどのようなものですか？

A 含み益の 40%控除・不要土地の遺贈による節税等のメリットはあるものの、以下の点に留意が必要です。

- ・土地保有特定会社の認定
- ・借地権認定
- ・土地の譲渡とみなされる株式の譲渡
- ・土地・建物の 3 年以内の取得とみなされる点

【土地保有特定会社の認定】

株式の評価を純資産価額方式に限定される土地保有特定会社として認定される基準は下記のとおりです(財基通 189(3))。

会社規模	判定基準
大会社	土地等の価額(相続税評価価額) 総資産価額(相続税評価価額) $\geq 70\%$
中会社	土地等の価額(相続税評価価額) 総資産価額(相続税評価価額) $\geq 90\%$
小会社	・総資産価額が大会社の基準に該当する会社は、 総資産価額に占める土地の価額の割合 $\geq 70\%$ ・総資産価額が中会社の基準に該当する会社は、 総資産価額に占める土地の価額の割合 $\geq 90\%$ ・上記以外の小会社は対象外

土地保有特定会社の場合、含み益の 40%相当は控除できるメリットはありますが、認定されない場合は、類似業種基準方式も併用でき、株式保有特定会社の認定基準である 50%と併せて、資産管理会社の設立メリットを検討するのも効果的です(例、子会社株式と土地を保有させることにより、子会社の時価上昇分を抑制し、かつ、土地の評価も類似業種基準方式で抑制する)。

また、主として不動産を所有(土地保有特定会社に該当しないスキームが前提)する会社を運営し、不動産収入を個人事業より低税率で節税することも有効です。

【個人所有の不要資産の会社への遺贈による相続税の節税】

相続財産の遺贈者は個人(自然人)とは限らないため、賃貸不動産を法人に対して遺贈することも可能です。この結果、以下のメリットを享受できます。

- ・被相続人の譲渡所得の申告(準確定申告。所法 59①一)が必要。この譲渡所得の申告に係る所得税(住民税は課税されません)は、相続税の申告に際して債務として控除。
- ・受遺者である法人は、財産を無償で取得したことから、時価で益金算入(法法 22)されますが、相続税は課税することなく、税務上の繰越欠損金の活用も可能となり、相続税・法人税の比較によりメリットが享受できる可能性があります。

【借地権の認定】

土地の保有者が個人・法人、賃借人が個人・法人により、借地権認定のリスクがあるため、少なくとも、法人が賃貸する場合は、無償返還の届出を行い、借地権(権利金)認定を回避し、相当の地代を収受する対策が必要です。

本資料は、当社が信頼できると判断した情報源から取得した情報に基づいて作成いたしておりますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。本資料の内容につきましては、貴社のご判断に基づき、ご活用いただきますようお願いいたします。なお、本資料の内容に関する一切の権利につきましては当社に帰属し、本資料の全部又は一部を当社の承諾なしに公表又は第三者に伝達することはできません。

貸主	個人	法人
借主 個人	・権利金+通常の地代方式 ・相当の地代方式 ・使用貸借方式	・権利金+通常の地代方式 ・相当の地代方式 ・無償返還の届出方式+相当の地代
法人	・権利金+通常の地代方式 ・相当の地代方式 ・無償返還の届出方式+固定資産税・都市計画税相当額以上の地代 ・無償返還の届出方式+使用貸借	・権利金+通常の地代方式 ・相当の地代方式 ・無償返還の届出方式+相当の地代

また、個人所有の土地を同族会社に賃貸する場合、**小規模宅地等の特例(最大 80%減額)**のメリットを享受するためには、無償返還の届出と共に、固定資産税・都市計画税相当額以上の地代を収受する対策が必要です。さらに、同族法人への土地の賃貸は、自社株式の評価にも影響があり、使用貸借の場合には、法人に帰属する借地権はないため、オーナー個人の土地は自用として 100%評価され、賃貸の場合には、**民法上の借地権は存在し、20%の評価減**がされます。

一方、株式の評価において、賃貸での土地の 20%評価減がなされる場合は、減額された 20%は自社株式に反映されます。

結果、20%の評価減の効果はないものの、**使用貸借と比較すると、賃貸借は相続においてかなり有利**となります。

	土地の評価	自社株評価	小規模宅地等
無償返還の届出方式+使用貸借	自用地 × 100%	-	-
無償返還の届出方式+固定資産税・都市計画税相当額以上の地代	自用地 × 80%	自用地 × 20%	▲80%

【土地の譲渡とみなされる株式の譲渡】

次の譲渡で、その譲渡による所得が事業譲渡類似の有価証券の譲渡による所得に該当するものは、土地等の譲渡とみなして課税されます(措法 32②)。

(1)	譲渡された株式等(出資を含みます。以下同じ)の発行会社の総資産価額の 70%以上 が、譲渡した年の1月1日において 所有期間が5年以下の土地等 (株式等を譲渡した年においてその法人が取得した土地等を含みます)である場合の、その株式等の譲渡
(2)	譲渡された株式等が、譲渡した年の1月1日において 所有期間が5年以下のもの (譲渡のあった年中において取得した株式等を含みます)で、かつ、その発行会社の総資産価額の 70%以上 が土地等である場合の、その株式等の譲渡

【土地・建物の 3 年以内の取得とみなされる点】

組織再編で実質的に新会社が設立される場合を含め、会社の保有する土地・建物の評価が 3 年以上経過しないと路線価・固定資産税評価できない場合があるため、留意が必要です。

また、含み益に対する 40%相当の控除(純資産価額方式)につき、将来的に税率が低下する場合には、留意が必要です。