

梅ヶ枝中央会計

個人所有・会社所有の土地の対策(全般)

Q 個人所有・会社所有の土地の対策は？

A 広大地の適用対象か否かを把握し、個人・法人のバランスを検討することが考えられます。その上で、

- ・個人所有の土地がある場合は、交換を含め小規模宅地等の特例の適用を検討し、適用対象外となる土地の活用が考えられます。
- ・会社所有の土地がある場合、相続・贈与税の評価を検討し、会社所有として不動産保有会社としての活用が考えられます。
- ・事業承継も併用する場合は、承継者の税負担・二世帯住宅等の検討が考えられます。
- ・資金手当が可能な場合は、法人・個人間の不動産の売買を含め総合的な検討が考えられます。

【広大地の適用対象での検討】

500㎡前後の広大地であれば、不動産賃貸業としては、小規模宅地の特例は、最大200㎡までが50%減額であるのに比較し、広大地の場合は、45%の減額が可能であり、より広大な面積であれば、最大65%の減額が可能となります(5,000㎡超)。

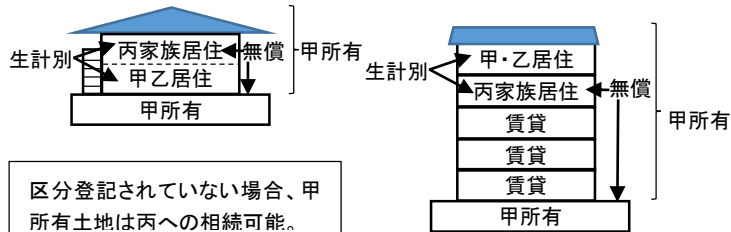
従って、個人の居住用宅地・事業用として検討する土地・同族会社が必要とする土地・その他に区分して用途を検討することが望まれます。

【個人所有土地の小規模宅地等の特例の検討】

最大の減額は、居住用宅地(330㎡)+事業用宅地もしくは同族会社事業用宅地(400㎡)=730㎡まで、80%の減額が可能となります。

一方、賃貸目的等の貸付事業用宅地は最大200㎡に対し50%減額であり、他の宅地と併用する場合には、右記の計算式での適用となります。従って、㎡単価の高額な土地から選択し、最大の減額の見直しを検討する必要があります。

また、老後の生活も考慮し、二世帯住宅等の検討が望まれます。



平成 27 年 1 月 1 日から
改正措法 69 の 4②3 号
$イ \times 200 / 400 + ロ \times 330 / 200 + ハ \leq 200 \text{ ㎡}$
イ…特定事業用等宅地等又は特定同族会社事業用宅地等
ロ…特定居住用宅地等
ハ…貸付事業用宅地等

区分登記されていない場合、甲所有土地は丙への相続可能。
ただし、一旦乙へ相続してから丙への相続も可能。
なお、3/5 は貸付事業用土地として、50%の減額であり、特例適用対象とする場合、最大 200㎡

●居住用宅地の買換・売却損の損益通算等、交換等

自分が居住の用に供している居住用財産を売却については、以下の特例の検討が望まれます。

・課税所得に対し、一定の要件の下 3,000 万円の特別控除の他、買換による課税の繰延が可能となります。

・同様に譲渡損失が生じる場合には、一定の要件の下損益通算及び繰越控除の特例が可能となります。

また、居住用か否かを問わず、一定の要件のもと交換が可能となります(所法 58)。

従って、相続・贈与ではなく、所得税のシミュレーションも望まれます。

【会社所有土地の検討】

●純資産価額方式での贈与・相続税評価となる土地保有特定会社(70%・90%基準)と同じく株式保有特定会社(50%基準)での対策(含み益の 40%控除。ただし、今後低下する可能性有)として、類似業種比準方式での低減の可能性の検討が望まれます。

●個人所有の土地を会社に売却し、短期の会社売却の場合、実質的に短期所有の土地の売買とみなされる基準(5年・70%基準)への対策が望まれます。

●3年以内に法人が取得した土地・建物については、路線価評価ではなく、売買実績を基準とした評価になるため、対策が必要となります。

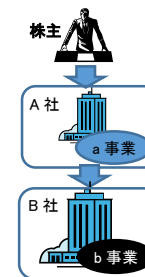
●個人として不要な資産について明確にし、遺留分を含めた相続対策としての、法人への土地の遺贈による相続税負担の可能性の検討が望まれます。

→以上の観点より、長期的なスケジューリングが望まれます。

【事業承継も併用する場合の検討】

高収益事業を子会社化し、含み益のある土地等での賃貸収益物件を親会社に残し(資産管理会社化)、一定の時期に資産管理会社の評価価額が低下した時点で、承継者に贈与・譲渡し、贈与税・譲渡所得税の最小化のスケジューリングが有効です。

その上で、資産管理会社での不動産収入を役員報酬等で分配する対策も可能となります。



【資金手当が可能な場合の検討】

現在会社所有の土地を個人が取得することにより、含み益の 40%控除ではなく、小規模宅地等の特例での 80%控除が可能となる場合がありますので、資産の入れ替えの検討が望まれます。

当該ケースの他、資金手当が可能であれば、個人・法人間の不動産売買により、一定の節税対策が可能となります。

**小規模宅地等の特例・広大地評価については、
「事業承継における広大地・小規模宅地等の特例の活用～平成 27 年 1 月から
80%減額の適用が最大 400㎡から最大 730㎡に拡大～」を参照。**