

梅ヶ枝中央会計

【特定同族会社事業用宅地等】…貸付事業との相違・留意点

Q 事業宅地として特例を適用する場合の留意点は？
 A 貸付事業との違いを明確にすると共に、役員登用のシミュレーションにも留意が必要です。

【貸付事業との違い】

特定同族会社事業用宅地等も、当該特定同族会社自身が貸付事業を行っている場合は、適用外です(措法 69 の 4③一)。(本業と貸付事業を行っている場合は、一定の按分となります。)

貸付事業用宅地(50%の減額、かつ、最大 200 m²)の範囲は、以下のとおり、広範囲となります。

相続開始の直前において被相続人等の「不動産貸付業」、「駐車場業」、「自転車駐車場業」及び事業と称するに至らない不動産の貸付けその他これに類する行為で相当の対価を得て継続的に行う「準事業」

ただし、以下の場合は、貸付事業用宅地とはならず、「特定同族会社事業用土地」に該当します。

使用人の寄宿舎等の敷地	【措通 69 の 4-24 抜粋】 法人の社宅等(被相続人等の親族のみが使用していたものを除く。)の敷地の用に供されていた宅地等は、当該法人の事業の用に供されていた宅地等に当たるものとする。 (平 20 課資 2-1、課審 6-1 改正)
-------------	---

従って、建物の他、アスファルト舗装の「構築物」がある土地について、駐車場がある場合、あくまで、事業用であり、貸付事業ではないことを明確にする必要があります(単純なコインパーキングは、貸付事業)。

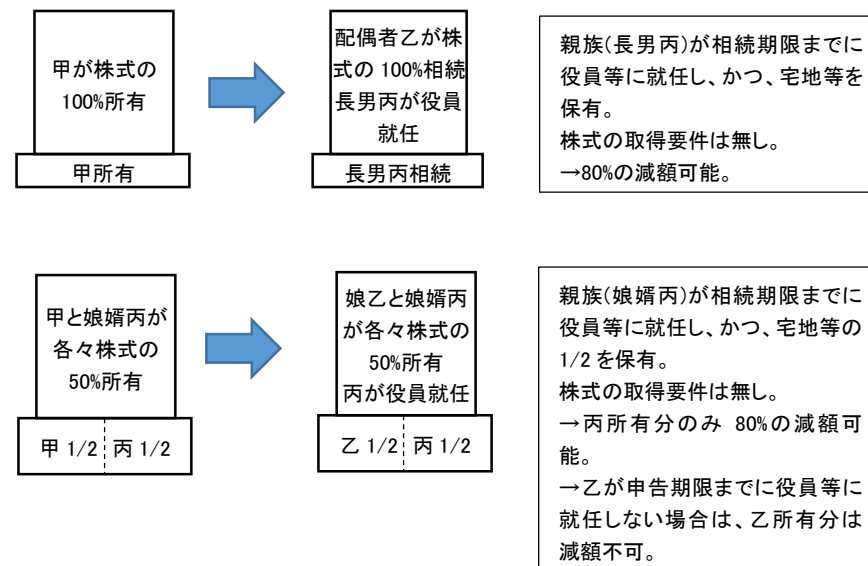
【同族会社要件】

特定同族会社事業用宅地とは、以下の措法 69 条の 4③三で規定されています。

措法	関連規定等補足
相続開始の直前に	
被相続人及び当該被相続人の親族その他当該被相続人と政令で定める 特別の関係がある者 が有する	「特別の関係があるもの」…措令 40 条の 2⑫ 事実上の婚姻関係と同様の事情にある個人等その他、一定の法人を含む
株式の総数又は出資の総額が当該株式又は出資に係る法人の発行済株式の総数又は出資の総額の十分の五を超える法人	・株式会社に限定せず。 ・議決権に制限がある株式又は出資は含まれない(措令 40 の 2⑬、措規 23 の 2⑤⑥)。
の事業の用に供されていた宅地等で、 当該宅地等を相続又は遺贈により取得した当該被相続人の親族(財務省令で定める者に限る。)が相続開始時から申告期限まで引き続き有し、かつ、申告期限まで引き続き当該法人の事業の用に供されているもの(政令で定める部分に限る。)をいう。	「財務省令で定める者」…措規 23 条の 2④、法 2①15 号、法令 7、法令 71。 →措規 23 条の 2④にて、「申告期限において…役員である者」

【役員要件】

同族会社の要件等から、親族が申告期限までに役員等に就任し、かつ、宅地等を保有する必要があるため(株式の相続要件は無し)、相続が発生した時点で、承継する役員を事前に検討する必要があります。



梅ヶ枝中央会計

資料

以下、原文に筆者の強調・コメントを追加

特定同族会社事業用宅地

<p>措令 40 条の 2</p> <p>12 法第六十九条の四第三項第三号 に規定する政令で定める特別の関係がある者は、次に掲げる者とする。</p> <ul style="list-style-type: none">一 被相続人と婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者二 被相続人の使用人三 被相続人の親族及び前二号に掲げる者以外の者で被相続人から受けた金銭その他の資産によつて生計を維持しているもの四 前三号に掲げる者と生計を一にするこれらの者の親族五 次に掲げる法人<ul style="list-style-type: none">イ 被相続人(当該被相続人の親族及び当該被相続人に係る前各号に掲げる者を含む。以下この号において同じ。)が法人の発行済株式又は出資(当該法人が有する自己の株式又は出資を除く。)の総数又は総額(以下この号において「発行済株式総数等」という。)の十分の五を超える数又は金額の株式又は出資を有する場合における当該法人ロ 被相続人及びこれとイの関係がある法人が他の法人の発行済株式総数等の十分の五を超える数又は金額の株式又は出資を有する場合における当該他の法人ハ 被相続人及びこれとイ又はロの関係がある法人が他の法人の発行済株式総数等の十分の五を超える数又は金額の株式又は出資を有する場合における当該他の法人 <p>13 法第六十九条の四第三項第三号 の規定の適用に当たつては、同号 の株式若しくは出資又は発行済株式には、議決権に制限のある株式又は出資として財務省令で定めるものは含まないものとする。</p> <p>14 法第六十九条の四第三項第三号 に規定する政令で定める部分は、同号 に規定する法人(同項第一号 イに規定する申告期限において清算中の法人を除く。)の事業の用に供されていた宅地等のうち同項第三号 に定める要件に該当する部分(同号 に定める要件に該当する同号 に規定する被相続人の親族が相続又は遺贈により取得した持分の割合に応ずる部分に限る。)とする。</p>
<p>措規則</p> <p>23 条の 2</p> <p>4 法第六十九条の四第三項第三号 に規定する財務省令で定める者は、同号 に規定する申告期限において同号 に規定する法人の法人税法第二条第十五号 に規定する役員(清算人を除く。)である者とする。</p>
<p>法法 (定義)</p> <p>第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。</p> <p>十五 役員 法人の取締役、執行役、会計参与、監査役、理事、監事及び清算人並びにこれら以外の者で法人の経営に従事している者のうち政令で定めるものをいう。</p>
<p>法令 (役員 の 範囲)</p> <p>第七条 法第二条第十五号 (役員 の 意義)に規定する政令で定める者は、次に掲げる者とする。</p> <ul style="list-style-type: none">一 法人の使用人(職制上使用人としての地位のみを有する者に限る。次号において同じ。)以外の者でその法人の経営に従事しているもの二 同族会社の使用人のうち、第七十一条第一項第五号イからハまで(使用人兼務役員とされない役員)の規定中「役員」とあるのを「使用人」と読み替えた場合に同号イからハまでに掲げる要件のすべてを満たしている者で、その会社の経営に従事しているもの <p>(使用人兼務役員とされない役員)</p> <p>第七十一条 法第三十四条第五項 (使用人としての職務を有する役員 の 意義)に規定する政令で定める役員は、次に掲げる役員とする。</p> <p>五 前各号に掲げるもののほか、同族会社の役員のうち次に掲げる要件のすべてを満たしている者</p> <ul style="list-style-type: none">イ 当該会社の株主グループにつきその所有割合が最も大きいものから順次その順位を付し、その第一順位の株主グループ(同順位の株主グループが二以上ある場合には、そのすべての株主グループ。以下この号イにおいて同じ。)の所有割合を算定し、又はこれに順次第二順位及び第三順位の株主グループの所有割合を加算した場合において、当該役員が次に掲げる株主グループのいずれかに属していること。<ul style="list-style-type: none">(1) 第一順位の株主グループの所有割合が百分の五十を超える場合における当該株主グループ(2) 第一順位及び第二順位の株主グループの所有割合を合計した場合にその所有割合がはじめて百分の五十を超えるときにおけるこれらの株主グループ(3) 第一順位から第三順位までの株主グループの所有割合を合計した場合にその所有割合がはじめて百分の五十を超えるときにおけるこれらの株主グループロ 当該役員の属する株主グループの当該会社に係る所有割合が百分の十を超えていること。ハ 当該役員(その配偶者及びこれらの者の所有割合が百分の五十を超える場合における他の会社を含む。)の当該会社に係る所有割合が百分の五を超えていること。

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ので、貴社限りとしてご活用ください。