

講演

不動産オーナー必見！ 法人を活用した事業承継と相続税対策

いま事業承継や相続対策で注目されているのが法人活用だ。その理由は税制面で個人よりも法人が優遇される傾向にあり、会社法により法人が

設立しやすくなっていることなどがある。ただ間違った法人活用も多く、失敗事例も増えているので注意したい。

法人活用のメリットとして、①個人は所得

によって変動する

超過累進税率だ

が、法人は基本的

に一定のため、税

効果も期待できる

②役員給与によ

り、複数人に所得

分散が可能③家族

でも退職金が支給

できる④青色申告時、欠損金を9年間繰り越し可能⑤生命保険などの経費計上がしやすい⑥法人に移した不動産は自

社株の承継で相続できるため

相続時に登記費用が発生しな

い—などがある。

不動産オーナーの法人活用

形態は、個人所有の不動産を

管理する不動産管理型法人、

一括借り上げ型法人、法人が

所有し、貸主として賃料を計

上する不動産所有型法人の3

つで、主流は所有型だ。

相続税対策としての土地活

用のポイントも押さえる必要

がある。例えば預金1億円、

土地1億円の計2億円の財産

がある会社が、預金1億円で

所有する土地に賃貸用建物を

建てた場合、建物は固定資産

税評価額(6000万円)か

ら借家権(3割)が差し引か

れ4200万円の評価となる。

土地の相続税評価額は借地

権と借家権を乗じた割合が差

し引かれ、ほぼ8200万円

となる。つまり2億円の財産

が1億2400万円の評価に

なるので、7600万円の評

価減となるわけだ。建物の建

築費を借入金で賄っても評価

減額は同じなので、借入金を

持つこと自体が相続税対策で

はない。

不動産所有法人活用の留意

点は①法人に不動産を動かした

場合、その不動産は相続財

産ではないので、事前に遺産

分割も考慮し、相続税の試算

を行っておく②不動産の共有

と同じリスクがあるので、兄

弟間の共同出資はしない③売却

する個人は所得税の確定申告

が必要などがある。

不動産賃貸経営には、メ

リット・デメリットがあるこ

とを認識し、信頼できる税理

士や資格を有する不動産コン

サルタントに相談することをお

勧めする。

スリーアローズ税理士事務所

☎06・6302・6611



スリーアローズ税理士事務所
代表税理士

三矢 清史氏