

節税レポート



平成 21年 9月号

発行日 2009.9.1

今月のテーマ 社長の不動産を会社に貸付ける

当事務所は、次のサービスを提供しております。

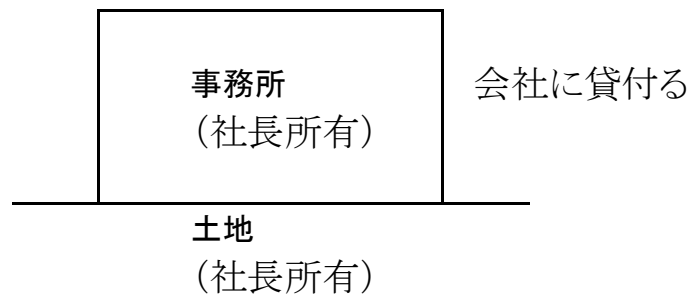
A 「法人の節税ポイント」約50頁を差し上げます。

B 「節税レポート」を毎月お送りします。

ご希望の方は 1 お名前 2 メールアドレス

3 ご希望のコース A、B、AとB をメールでお知らせ下さい。

- * 社長が土地を所有しています。その上に社長は事務所を建てました。
先月の「節税レポート」では建物(社長用社宅)を会社が建てる例でしたが、今回は社長が建てた場合を見てみましょう。
この場合主に、相続税で節税効果が出ます。



例	土地の更地評価額	5,000万円	
	建物の取得価格	3,000万円	とします。
	合計	<u>8,000万円</u>	(A)

1 土地の評価

- 1) 貸家建付地として評価します。
(社長の土地の上に社長が貸家を所有している場合の評価方法です。)

更地の評価額から
借地権割合 × 借家権割合 を引きます。

借地権割合は場所ごとに異なります。路線化図で調べられます。ここでは仮に70%としましょう。

借家権割合は30%

したがってこの土地の評価額は

$$\begin{array}{r} \text{借地権割合} \quad \text{借家権割合} \\ 5,000 - 5,000 \times 0.7 \times 0.3 = 3,950 \text{ 万円} \quad (\text{B}) \end{array}$$

ただし、相続開始前 3年以内を取得した土地を貸付けた場合は、この貸家建付地の評価減は認められません。従って 評価額は5,000万円となります。

- 2) 社長の死亡後も、事業を継続した場合は、特定事業用等宅地として、さらに 80% の減額ができます。

$$3,950 - 3,950 \times 80\% = 790 \text{ 万円} \quad (\text{C})$$

5,000万円の土地が 790万円(C)まで評価が下がるのです。

* 特定事業用等宅地とは

相続開始直前において、被相続人(社長)等の持株割合が 50%以上の法人の事業に供されていたもので、相続人がその事業を引継いでいるもの。

2 事務所の評価

会社に貸付けられていますので、借家権割合 30%を減額します。

建物は固定資産税評価額によります。

3,000万円の建物の固定資産税評価額は 7掛け程度でしょう。

$$3,000 \text{万円} \times 0.7 = 2,100 \text{万円}$$

この事務所の場合は、貸家ですので 2,100万円から借家権割合 30%を減額します

$$2,100 - 2,100 \times 30\% = 1,470 \text{万円} \quad (\text{D})$$

となります

3 土地と建物の元々の評価額 8,000万円が2,260万円(C+D)にまで下がるのです。

4 相続時のメリットなどより、生きている間の所得税の節税を知りたいのだ。

でも社長の不動産を会社に貸すと不動産所得が発生します。これが社長の給与所得にプラスされて税額が計算されるわけですから。不動産所得がマイナスになれば、給与所得と相殺できますが、一般的にマイナスにはならないでしょう。所得税の節税は範囲が限られるでしょう。

5 話は少しそれますが、「無税入門」なる本が出ています。

サラリーマン人生で税金を納めたのは、始めの2年、あとは無税で定年を迎えようとしています。

筆者は会社に勤めながら、イラストを書くことを事業としていて、この事業が大きく赤字なので、給与所得から引くと所得が出なくなるのです。

でも大いに疑問ですね。

会社勤めの合間の仕事が事業でしょうか？

赤字を出す目的のためにやっているのが事業と認められるでしょうか？