

大野会計事務所

所長・大野修氏

不動産の売却も選択肢

現在、首都圏だけでなく大阪都心部でも不動産価額が上昇しています。例えば一棟売りの賃貸向けマンションでは賃貸収入（インカムゲイン）は下落しているにも関わらず、売買価額（キャピタルゲイン）は反対に上昇しています。売買しているのは事業者が多く、30年近く前のバブル時代をほうふつさせます。個人的には少し異常な状況ではないかと懸念しています。

法人税引き下げを最大に活用

さて資産家で、個人財産のほとんどを不動産が占めている場合は、不動産価額が上昇している今、相続税の納税資金確保のために売却を考えてもいいかもしれません。一般的には遺産分

割しやすい現預金を含めた換金性の高い金融資産を全財産の3分の1程度保有することをお勧めしています。

不動産保有会社を設立

個人所有の建物を不動産保有会社へ移転し、管理・運営など不動産経営の全てを法人として行うという方法もあります。ここで重要なことは、オーナーではなく、子どもなど後継者が出資すること、法人への譲渡価

ここで注意したいのは借地権の認定課税を回避するため、「土地の無償返還に関する届出書」を税務署に提出する必要があることです。

法人税の基本税率が2012年から25・5%に引き下げられました。現在の実効税率は35・64%ですが、安倍政権は15年度と16年度の2年間で3・29%引き下げることを決めました。さらに今年度から数年で20%台にすることも決めています。つまり法人税は今後も引き下げられる方向です。

額は適正な時価（帳簿価額）で行うことです。

個人に地代を、後継者には家賃収入から役員給与を支払い、所得分散を図ることで、個人と法人のトータルの税金を軽減できます。

る方向です。
法人で収益
不動産を所

有することで、税制面のメリットを最大に生かしたいものです。

私自身が不動産オーナーでもあることから、自らの経験で学んだノウハウを生かし、法人化など適切な相続税軽減のアドバイスをしています。



また法人が固定資産税の2・3倍を年地代として個人に支払えば、土地の相続税評価額が自用地の80%に軽減され、個人所有時の貸家建付地評価とほぼ同程度の減額となるメリットもあります。

（近畿税理士会所属、元国税調査官。徹底した顧客志向を貫き、不動産分野に強い同事務所を経営。得意分野は相続・事業承継対策 ☎06・63376・1281）