

ランドマーク税理士法人
清田 幸弘代表税理士

1962年神奈川県横浜市生まれ。自身が農家の出身。明治大学卒業後、横浜農協に9年勤務。資産税専門の会計事務所勤務後、1997年に独立。丸の内相続大学校主宰。

Q: 同族法人に物件を売却するときの時価は何を基準にすればいいのか?

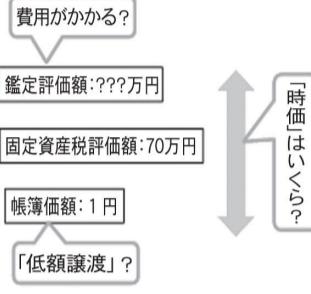
横浜の地主である中村勇氏(72・仮名)は、所有している古いアパートを不動産管理法人へ売却しようと検討しています。時価で売却しなければならないと聞いたので、確定申告書を確認しました。帳簿上、減価償却した残りが既に1円だったことで、この値段で売却することに。すると、後日、税理士から「適正な時価で売却しないといけません」と忠告されてしまっています。いくらで売却をすれば課税上問題ないのでしょうか?

失敗例から学ぶ

法人なりの注意点

第6回

同族法人へ物件を売却する際の時価の求め方



A: 原則は帳簿価額だが、あまりにも少額であれば要検討。

個人から法人への物件の売却は、所得税対策、相続税対策として非常に有効です。とりわけ、今回の例のような年季の入ったアパートであれば、両方の税金を圧縮できる可能性が高いです。

検討する際、参考にする指標は、年季の入ったアパートであれば、両方の税金を圧縮できる可能性が高いです。

ただし、そ

時価の参考指標は帳簿価額など3つ

「低額譲渡」とみなされ、課税に注意

実務上、多く用いられるのは帳簿価額です。ただし、今回のケースのように、あまりにも金額が小さい場合には、個人から法人への「低額譲渡」とみなされ、課税されてしまうおそれがあります。

同族法人への物件売却というのは、前年と比較すると、個人の確定申告書に明確な異同点が出て来るような内容です。節税目的の意味合いが強いだけに、課税局からの視線には気をはらっておく必要がありま

す。また、特例を利用した特別償

費用がかかる?
鑑定評価額: ???万円
固定資産税評価額: 70万円
帳簿価額: 1円
「低額譲渡」?

「時価」はいくら?
ただし、そ
の際に気をつ
く。
? 税
上
問
題
な
い
の
で
し
ょ
う
?

却 (優良賃貸住宅の割り増し償却など) を利用されていることもあり、この場合は、尚のこと「帳簿価額」「時価」である根拠が薄くなります。

それでも、不動産鑑定士に費用を払って、鑑定評価額を出し、資産税評価額、鑑定評価額です。でもうべきかというと、そこまで慎重にならぬのもまた現実的ではあります。

帳簿価格が異常に小さな価額となっている場合、次に見るべき指標は固定資産税評価額です。

毎年送られてくる課税明細書に評価額の記載があります。記載されている評価額は、役所が再建築価額を基準にして評価したものなので、「特別な事情がない限りは合理的」とされています。

個々の事情を考慮して売却の時価は決定されます。事前に専門家へ確認してから手続きを行なうべきでしょう。