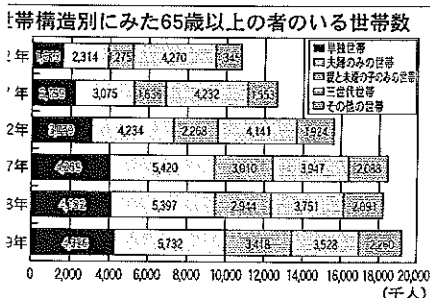


シニアの 住まい探し入門

2010年7月に発表された日本人の平均寿命は、男性が79・5歳、女性が86歳。シニアの住まい探しは、

不動産所有率80%



「シニアの住まい」である、民間の有料老人ホームや高齢者向け賃貸住宅を紹介する。それこそ不動産業としてのビジネスチャンス

「シニアの住まい」である、民間の有料老人ホームや高齢者向け賃貸住宅を紹介する。それこそ不動産業としてのビジネスチャンス



小堂真由美
スターツ総合研究所
スターツ・シニアパ
ートナース事業部
シニアマネージャー

「シニアの住まい」である、民間の有料老人ホームや高齢者向け賃貸住宅を紹介する。それこそ不動産業としてのビジネスチャンス

「シニアの住まい」である、民間の有料老人ホームや高齢者向け賃貸住宅を紹介する。それこそ不動産業としてのビジネスチャンス

不動産節税相談所

袴田会計総合事務所
(静岡県沼津市)
税理士 袴田学



Q 相続税減税効果なくなった賃貸物件を同族会社へ譲渡したい

相続により承継した賃貸マンションにつき、借入金の返済も終わり相続税の減税効果がなくなったことから、所有する管理法人(同族会社)への譲渡を検討しております。この際にどのように事項を注意すべきでしょうか?

A 売買価格は通常の取引価格であることに注意

一番注意すべきは売買価格の設定です。当該売買については時価により取引を行う必要がありますが、税務上の時価とは『その財産の状況に応じ、不特定多数の当事者間で自由な取引が行われた場合に通常成立すると認められる価額』つまり『通常の取引価額』と定められており、原則として『相続税評価額』や『固定資産税評価額』ではないというところに注意が必要です。

そこで具体的に時価の算定方法としては、各地域の不動産事業者による近隣取引事例価格、不動産鑑定士による鑑定評価額、公示価格などを参考に検討するのが一般的です。

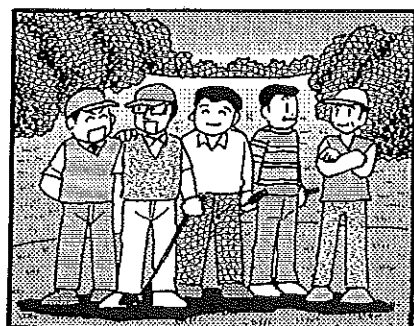
この場合、税務上トラブルになりやすい事例として、『低額譲渡』が挙げられます。つまり今回の賃貸マンションの一般的な取引価格(時価)が1億円とした場合、これを固定資産税評価額7000万円で取引したとき

は、当該取引から発生する譲渡益が3000万円圧縮され、これによる譲渡所得税等が600万円減額されたこととなります。そこで低額譲渡の場合、譲渡した個人については「みなし譲渡課税」もしくは「同族会社の行為計算の否認」の規定により、時価の1億円を売買価格とみなして譲渡したものとして所得税の再計算が行われ、当初申告額との差額600万円を追加で納付することになります。また購入した法人側では低額譲渡があったものとして、差額3000万円について受贈益課税(法人税等約1000万円)がされることとなります。さらには当該管理法人の株主について、低額譲渡により所有する管理法人株式の株価が上昇した場合には、当該上昇額が贈与税の課税対象となりますので、売買価格には十分な検討が必要と見られます。

(毎月第4週掲載)

プロフィール

静岡県立隼山高校、武蔵大学卒業。池袋合同事務所、社・本郷税理士法人、アクタス税理士法人を経て袴田会計総合事務所入所。現在は南青山法律事務所の税務顧問を兼任。得意分野は資産税・M&A・企業再生など。



今週の 玄関之夕

年の夏の異常な暑さで、体力を消耗、残念ながら二人とも完走ならず。大会のレベルは事前にチェックが必要だった。

物件探しに
土鍋が影響

「1日クッキングヒーター以外の物件をさがしているという入居希望者が来店しました」と話すのはヒロ・コーポレーション(東京都新宿区)の和田康幸氏。聞けば、土鍋での料理が大好きで、土鍋が使えるガスコンロでないとは嫌だという。土鍋の種類も各種取り揃え、流行りのタジン鍋なども持っていることから、「すべてを1日用に取り換える必要があったは大変です」と和田氏も納得だった。

事務所移転で
設備とお別れ

23区を中心に自社物件を持つパンブシテイ(東京都新宿区)。オフィスビルに本社を構え、会議室は別フロアに3室所有。会議室の入り口には口ゴ入りパネル、室内は壁面に金属のボードで装飾し、ガラスのテーブルやダウンライトも採用している。

ナーとの交流はグリーンの上で

若社長長の新たな挑戦
ゴルフで家主と関係強化

毎月1〜2回、オーナーとのゴルフコンペに参加しているのは協進(神奈川県横浜市の土谷竜郎社長。コンペには約30人が集い、盛大に開催されているという。土谷社長がゴルフを始めたのは8年前に社長の座を引き継いだ直後の28歳。「自分の父親と同年代のオーナーたちと接する上で共通の話題になると思うのがきっかけです」と話すように、今では欠かせないコミュニケーションツールとなっている。

マラソン完走目指すが
猛暑に敵わず

マラソン完走目指すが、猛暑に敵わず