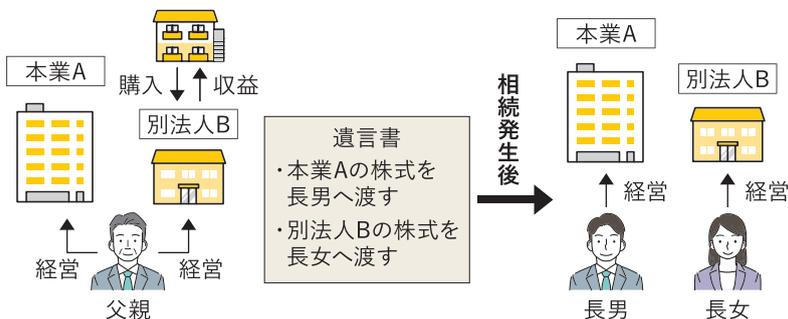
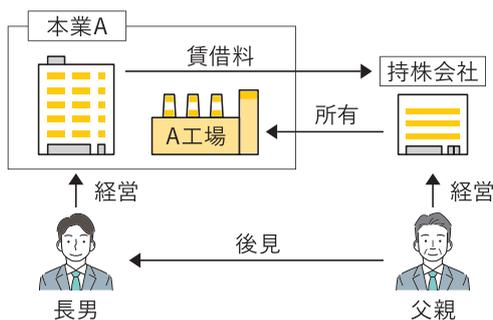


■法人での不動産購入を事業承継に活用する

【ケース1】円滑な事業承継を実現させる



【ケース2】後継者である長男に実務を学ばせつつ父親が後見する体制にする



前3年以内に取得した不動産は、通常の取引価額で評価される（財産評価基本通達185）とされています。そのため、評価差額の効果を得るのに時間がかかるのです。

従って、同じ不動産を購入する場合でも「何を目的とするのか」によって、最適解が変わり

ます。事前に考えや意向を整理してから判断するようにしましょう。

法人を事業承継に活用する

法人での不動産購入については、税務の切り口以外にも、事業承継の視点で活用するケースがあります。

例えば、社長である父親は、本業の法人を後継者である長男に継がせたいと考えているが、そうするともう1人の子どもである長女に継がせる財産がないという場合があります。

そこで、父親が本業とは別の法人を設立し、別法人で賃貸不動産を購入するというケースがあります。「ケース1」

賃貸不動産の収益は別法人に入るため、当面は父親の所得税対策として効果を得ます。そして、本業の法人の株式を長男へ、別法人の株式を長女へ渡す遺言書を作成することで、円滑な事業承継を実現させるという考え方があります。

最近では、中小企業においても持株会社を設立する事例が増加しており、その持株会社に不動産を所有させるという考え方もあります。「ケース2」

例えば、製造事業を本業とする法人が持株会社を設立し、その会社に本業で使う工場を所有させます。本業の法人は、工場所有者である持株会社に対して賃借料を支払うことになり、持株会社に所得を移転できるので



今回の解説

花光慶尚税理士事務所
(東京都台東区)

税理士・CFP・宅地建物取引士・
1級ファイナンシャル・プランニング技能士

花光 慶尚氏

立教大学経済学部卒業。東証1部上場企業に就職後、会計事務所に勤務。不動産を中心とした資産税業務、法人顧問、金融機関向けの相談窓口などに携わりノウハウを蓄積する一方で、セミナー講師なども務める。現在、東京税理士会上野支部副支部長、日本税務会計学会国際部門委員。一般社団法人不動産ビジネス専門家協会理事。

す。

持株会社の社長に父、本業の法人の社長に息子が就任することで、後継者である息子に実務を学ばせつつ、持株会社の社長である父が後見する体制にすることができま。

このように、組み合わせ次第で、不動産を上手に活用することが可能です。皆さんの理想を具現化する際の参考になれば幸いです。