

個人名義の事業用不動産の処理

Q. 個人所有の事業用不動産は、どのように処理すべきか？

要旨 中小企業の場合、役員等の個人所有の不動産等を会社に貸し付けて、会社がその事業の用に供しているケースがあります。例えば、会社所有の建物の敷地が代表者や親族の名義となっているケースや、代表者や親族が所有している建物及び敷地を会社の事務所や倉庫として貸し付けているようなケースです。

解説

1. 事業用不動産を個人所有することの問題点

一般的に、後継者への事業用資産の承継に際しても、第三者へのM&Aに際しても、会社が事業で使用する不動産等は会社が所有している方が望ましいといえます。不動産を賃貸して収益を得ていて、個人の所得が高い場合は、税金面でも会社所有の方が有利です。

また、オーナー社長の相続税対策の面でも、会社所有の場合には、自社株の評価上、相続税評価に基づく純資産価額からその評価差額に対する法人税相当額として評価差額相当額が控除されます（土地及び建物に関しては、会社が取得してから3年以内は相続税評価ではなく、取得価額評価となります）。

しかし中小企業の場合、会社で不動産を購入するだけの資金がなく、元々個人で所有していた不動産を会社に賃貸して事業の用に供している事例も少なくありません。このようなケースでは、相続税の特例で特定事業用宅地等及び特定同族会社事業用宅地等に該当している場合は、適用される面積の制限はあるものの、土地の評価額の8割ないし5割相続税評価額が安くなるので、個人所有の小規模な事業用土地に関しては

相続税対策上、有利な面もあります。

2. 個人所有の事業用不動産を会社名義に変更する方法

事業用不動産を個人から会社名義にするには、以下のような方法があります。

- ・個人の不動産を会社が買い取る
- ・個人が会社に出資する
- ・個人から会社に贈与する

いずれの方法も、個人と会社に課税の問題が発生するので、不動産の時価と取得価額、会社の欠損金や財務内容、株主構成等を勘案して、思わぬ税負担が発生しないように慎重に検討すべきです。

個人名義の事業用不動産を 会社名義にする方法

＜ご提案のポイント＞

- ・個人所有の事業用不動産がある場合、会社名義にすべきかの検討をしましょう。
- ・会社名義にする方法、税務面の特例等についても考慮が必要です。

1. 個人所有の事業用不動産を会社名義に変更するメリット

個人所有の事業用不動産を会社名義にすることにより以下のメリットがあります。

- ①個人の所得が高い場合、賃貸収入による不動産所得に高額な所得税が課されることが解消される
- ②事業用不動産が会社所有となれば、事業承継において後継者が承継すべき資産が株式のみとなり、資産承継がスムーズに進む
- ③会社が事業用不動産を買い取った場合、自社株の評価上、不動産が時価より低い相続税評価となることにより、株式評価の引き下げにつながる場合もある（会社が取得してから3年以内は相続税評価ではなく、取得価額評価となります）

これらの点を踏まえて、事業用不動産を会社名義にすべきかについて検討しましょう。検討に際しては、下記2①に記載したコスト面も併せて考慮しなければなりません。

2. 個人所有の事業用不動産を会社名義に変更する方法とその注意点

- ①売買：個人が会社に不動産を譲渡した場合、含み益のある土地等の場合は、譲渡益に対して譲渡所得税（国税 15.315%、個人住民税 5%）が課税されます。譲渡価額は「時価」が原則です。時価よりも高すぎても低すぎても時価との差額に対して別途課税される可能性があります。なお、不動産を取得した会社側に不動産取得税や登録免許税等が課税されます。
- ②現物出資：会社に資金が無い場合は、現物出資による方法で個人名義の事業用不動産を会社へ移すことができます。この場合に増加する資本金額は事業用不動産の時価となります。現物出資の場合でも、売買と同様に売主側に譲渡所得税、買主側に流通税が課税されますので注意が必要です。
- ③贈与：無償で個人名義の不動産を会社へ移転した場合は、個人から会社への寄付（贈与）となり、会社側では、時価相当額の受贈益が発生し、法人税の課税対象となります。ただし、会社が赤字である場合や青色欠損金がある場合は、受贈益がこれらの金額と通算されますので、会社の債務超過や累積損失を解消する手段として活用することも一案です。なお、贈与した側には、時価で譲渡したものとして譲渡所得税が課税されます。

3. 個人所有の事業用土地の相続税の特例

個人所有の宅地をその個人が経営する同族会社の事業の用に供している場合、その個人の相続税額の計算上、一定割合がその土地等の相続税評価額から減額されます。内容を理解して、会社に移転すべきか、個人保有を継続するか、判断しましょう。