



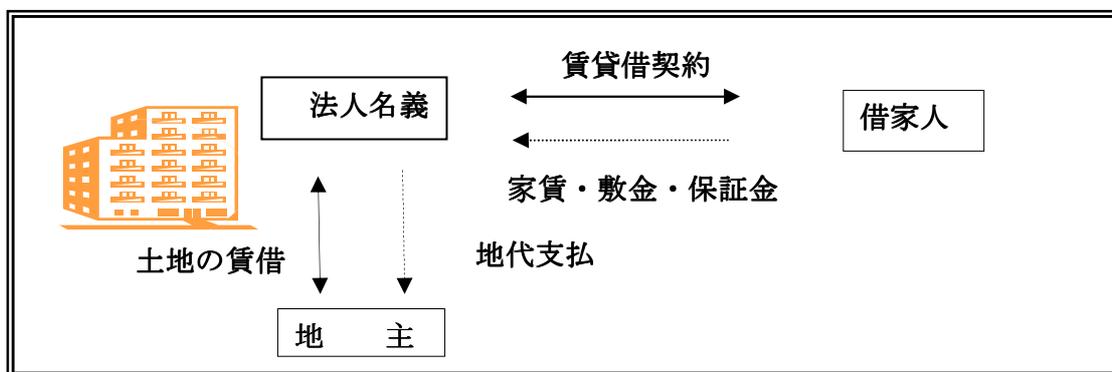
## 不動産管理会社設立のポイント（４） ～不動産保有方式（建物保有方式）～

公認会計士 長谷川佐喜男

資金負担を抑えながら、不動産収入の分散効果が最も高いのが、不動産所有方式です。土地は購入時に資金負担が大きいわりに収益性が低いので、収益性の高い建物のみ会社に移す方法です。

### （１）内容

個人の賃貸用建物を法人に売買することにより、個人の不動産オーナーの収入になっていた家賃（地代）礼金等の収入が全て法人収入となります。土地の所有者は法人から地代をもらいます。所得を家族に移転することで、本来の地主の相続財産となるべき資産を生前に移転することができ、資産移転と相続税の節税効果が見込めます。



### （２）留意点

個人所有の中古の土地建物の建物だけを法人が取得する場合の例として、建物保有会社と個人（地主）の留意点を紹介します。

#### 1. 会社を設立する

・新規に会社を設立する場合は、後の相続の発生を考えて、不動産所有者(被相続人)に該当しない人に出資してもらう。その配偶者や子供等が最適。

・既存の赤字会社がある場合は、その法人を利用する。赤字会社を利用することで、法人税や所得税を軽減できる。

#### 2. 法人に建物を売却する

建物を法人に売る場合、実務的には帳簿簿価での売却が一番有利だと思います。ただし、帳簿価格以外の時価の評価基準として、「固定資産税評価額」、「建築価格」、「不動産鑑定評価額」等がありますから、税理士等の専門家へ相談することをお勧めします。

#### 3. 譲渡税について

個人が不動産を売却した場合、譲渡益が発生すると、それに譲渡税が課されます。ただし、建物については、売却価額（＝時価）と簿価がイコールの場合には、譲渡損益は発生せず、税金の負担は発生しません。

#### 4. 消費税について

建物を法人に売却した場合、その売却代金は課税売上に該当します。通常免税業者の個人も売却代金を合わせて、1,000万円を超えると2年後課税事業者になるので、注意が必要。

#### 5. 借地権について

地主と借地権者（不動産管理会社）が同族の場合、将来借地権を無償で返還する契約が成立している時は、「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ります。