

実務特集 法人

間違えがちな評価損の「判定単位」

ポイント早分かり 決算対策 ②

アドバイザー/公認会計士・税理士 土屋晴行



前回に引き続き、決算対策として評価損を計上する場合のポイントを整理する。

◎ポイント5

評価損の判定単位は受当か法人が評価損を計上したときにおいて、その評価損が時価の範囲であるかどうかを判定する資産の単位は、おおむね次の区分による。

- ①土地(土地のうえに持つ権利を含む)：1筆ごと
- ②建物：1棟ごと
- ③電話加入権(特殊な番号のものを除く)：電話局の同じものごと
- ④棚卸資産：種類・品質が異なり、かつ評価替えのできる事実の異なるごと
- ⑤有価証券：銘柄ごと

◎ポイント6
時価が、単に物価の変動によつて低下したのではないか。次の事実が生じたことによつて時価が帳簿価額を下回るときは、評価損を計上することが認められる。

- (1)災害によつて、著しく損傷した
- (2)著しく陳腐化した
- (3)売れ残った季節商品について、今後、通常の価額では販売できないことが、これまでの実績・そのほかの事情に照らして明らかである
- (4)その商品と用途の面ではおおむね同じものだが、型式・性能・品質などが著しく異なる新製品が発売されたため

今後は通常の方法で販売できなくなったこと。
(3)会社更生法の規定による整理開始の命令があったことによつて評価替えをする必要が生じたこと

有価証券は評価方法に注意

①破損・型くずれ・たなざらし・品質の変化などで通常の方法による販売ができなくなったこと。
②民事再生法の規定による民事再生の開始決定により、棚卸資産について評価替えをする必要が生じたこと。

したがって、棚卸資産の時価が、単に物価の変動・過剰生産などによつて低下しただけでは、評価損計上できる事実には該当しない。

◎ポイント7
非上場有価証券に時価法を適用していないか
有価証券と非上場有価証券の区分ごとに評価方法が定められている。上場有価証券は時価法が適用されるが、非上場有価証券は原価法に限られているので、原則として時価評価はできない。

◎ポイント8
増資の払い込みの直後に評価損を計上していないか
増資の直前にその発行人が債務超過の状態にあり、しかも、その増資後もなお債務超過の状態が解消していないとしても、増資の払い込み直後に評価損計上することは認められない。

◎ポイント9
固定資産についての評価損の計上は受当か
固定資産の価額の低下が次の事実に基づくときには、評価損の計上は認められない。
①過度の使用または修理不十分などによつて、その固定資産が著しく損耗している。
②その固定資産について償却を行わなかったため、償却不足額が生じている。
③その固定資産の取得価額が、その取得の時ににおける事情などによつて、同種の資産の価額に比べて高い。
④機械装置が、製造方法の急速な進歩などによつて旧式化している。

◎ポイント10
減価償却後に評価損を計上しているか
減価償却も評価損も、いずれも固定資産の帳簿価額を減額することなので、同一の減価償却資産について、減価償却と評価損を併せて行ったときには、まず、減価償却の計算をして、次に評価損の是非を判定することになる。

家族に財産を残すテクニック

相続税対策

実務特集 個人

2 土地の相続対策

アドバイザー/税理士 清田幸弘



1. はじめに

財産の中に占める土地の割合が大きい方の場合、将来、相続が発生した際に問題が発生する恐れがある。多額の相続税を納付したり、遺産分割で現金を渡したりと、まとまった現金を捻出(ねんしゅつ)する必要が生じる。また、資金の捻出には、土地の売却で対応することになるが、売却が円滑に進まない可能性もあり、事前の対策が重要になる。

2. アパートマンションを経営する(貸家建付地)

アパートを建てた場合、土地、建物の財産評価が共に低くなるので基本的には相続税は少なくなる。

ある土地にアパートを建てると、その土地は貸家建付地として評価され、自用地と比較して評価額が低くなる。次の算式の通り借地権割合に借家権割合を乗じた金額分を差し引くことができるためである。

貸家建付地=宅地の自用地としての価額×(1-借地権割合×借家権割合×賃貸割合)

家屋の評価は、固定資産税評価額を基に算定する。固定資産税評価額は、建築費総額に比べて低く、また借家権割合を差し引くこともできるため、金銭資産のままよりも相続税課税財産が低く評価される。

貸家=家屋の固定資産税評価額×(1-借家権割合×賃貸割合)

※現時点では借家権割合は一律30%である。

以上の理由からアパートを建てた場合、相続税が少なくなる。しかし、アパートを建築する場合には償還期間の長い大きな借入れをするのも事実であり、相続税対策だけでなく、将来にわたって借入金を返済していけるのかどうか検討することが必要である。

賃貸経営で評価減を狙う

3. 法人へ物件を売却する(貸家地80%)

個人が土地を所有し、その土地の上にその個人の法定相続人が建物を所有している場合などには、その建物を法人へ売却して、個人に地代を支払う方法がある。その際、法人が借地権の認定課税を受けないために、「相当の地代」(その土地の更地価額のおおむね年6%程度(金額)を個人へ支払うか、あるいはその土地の固定資産税の2~3倍程度の地代を支払い「土地の無償返還に関する届出書」を所轄税務署長へ提出することが必要である。

「相当の地代」がある場合や、「土地の無償返還に関する届出書」が提出されている場合で、その個人に相続が発生したときの土地の評価

は、下記の算式のようになる。

貸家地の評価=自用地としての価額×80%

この場合の注意点としては、法人の出資者は、その個人ではなく法定相続人としてすることである。その個人が法人の出資者である場合、その個人に相続が発生したときは、法人の株式(純資産価額)を評価する際に、自用地としての価額×20%を加味して算定することになるためである。そうならないために、出資者の選定が重要である。

また不動産を所有する個人事業主が、貸借人との取引について、同族法人である「不動産管理法人」を介して取引をするという方法もある。個人事業主の所得を法人の役員となる親族に分散することで、超過累進税率である所得税の節税を図ることもできるのである。

(つづく)

▲アパート経営は節税に有効

