



ランドマーク税理士法人 清田 幸弘代表税理士

1962年神奈川県横浜市生まれ。自身が農家の出身。明治大学卒業後、横浜農協に9年勤務。資産税専門の会計事務所勤務後、1997年に独立。丸の内相模大学校主幹。

### Q：法人に売却したら土地の評価減がなくなった

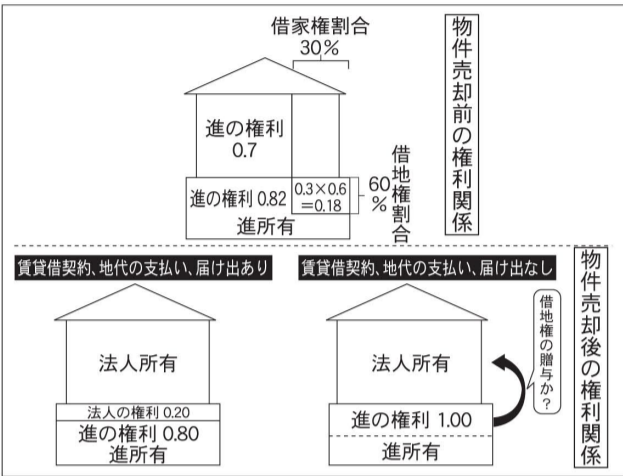
横浜の地主である山本進（79・仮名）は、所有する土地にアパートを建てていましたが、ローン返済が終わったタイミングで、自身の不動産管理法人に物件を売却しました。売却については適正な時価で行い、税務署からの指摘もありませんでした。2年後、相続が発生しました。その際、税理士から「これでは土地は減額できない」と伝えられます。一体どういうことなのでしょう？

### 失敗例から学ぶ

## 法人なりの 注意点

### 第3回

## 物件が法人所有の場合の土地の評価減



### A：必要な手続きを怠ると評価減なし、法人に課税のおそれも

建築した住宅にヒトを住まわせるという行為は、自己所有の土地にも及ぶという事です。そのため、この権利分は100%好き勝手に使える土地(自用)の評価から差し引かれ、全

### 賃貸借契約と地代の支払い、届け出で最大20%の控除が受けられる

このケースにおいて受けることができる最大

のではないかと、考える方もいるかもしれません。しかし、今回のケースでは、地代の収受がありませんでした。そのため、法人には何の権利も発生していません。結果、進の土地から評価減される割合はゼロとなります。

ように見えます。控除割合は20%です。ただし、進と法人の間で賃貸借契約が結ばれ、固定資産税の2~3倍程度の地代の支払いと、「土地の無償返還に関する届出書」の提出がある場合のみ対象となります。

今回のように必要な手続きがなかったと考えると、土地の評価減ができません。その結果、進と入居者との契約関係は消滅します。「それでも法人の権利があるわけだから、その分は差し引ける」となるのは、入念な証拠作りにはなりません。同族法人を活用した節税の鍵