



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宰。

Q：同族法人に物件を売却するときの時価は何を基準にすればいいのか？

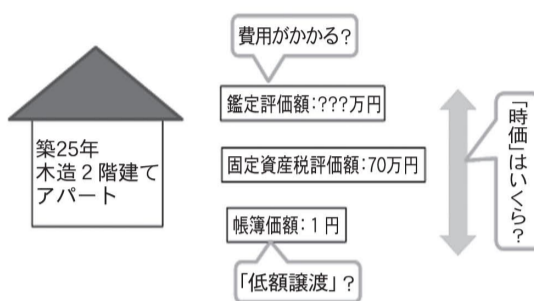
横浜の地主である中村勇氏（72・仮名）は、所有している古いアパートを不動産管理法人へ売却しようと検討しています。時価で売却しなければならぬと聞いたので、確定申告書を確認しました。帳簿上、減価償却した残りが既に1円だったので、この値段で売却することに。すると、後日、税理士から「適正な時価で売却しないと、税金がとられます」といけません」と忠告されてしまいました。いくらで売却をすれば課税問題ないのでしょうか？

失敗例から学ぶ

第6回

同族法人へ物件を売却する際の時価の求め方

法人なりの 注意点



A：原則は帳簿価額だが、あまりにも少額であれば要検討。

個人から法人への物件の売却は、所得税対策、相続税対策として非常に有効です。とりわけ、今回の例のような年季の入ったアパートであれば、両方の税金を圧縮できる可能性が高いでしょう。

ただし、その際に気をつ

時価の参考指標は帳簿価額など3つ 「低額譲渡」とみなされ、課税に注意

まで慎重になるのもまた現実的ではありません。

個人から法人への物件の売却は、所得税対策、相続税対策として非常に有効です。とりわけ、今回の例のような年季の入ったアパートであれば、両方の税金を圧縮できる可能性が高いでしょう。

ただし、その際に気をつ

実務上、多く用いられるのは帳簿価額です。ただし、今回のケースのように、あまりにも金額が小さい場合には、個人から法人への「低額譲渡」とみなされて、課税されてしまうおそれがあります。

同族法人への物件売却というのは、前年と比較すると、個人の確定申告書に明確な異同点が出て来るような内容です。

節税目的の意味合いが強いだけに、課税庁からの視線には気を配らなくてはなりません。

また、特例を利用した特別償却（優良賃貸住宅の割増し償却など）を利用されていること

また、特例を利用した特別償却（優良賃貸住宅の割増し償却など）を利用されていること