

週刊住宅

2021年(令和3年)9月13日号
NO. 2974 (毎週月曜日発行)

年々め購読料 18,164円 本体・送料込み(税込み19,980円)

発行所 株式会社週刊住宅タイムズ
〒101-0061 東京都千代田区神田三崎町3-3-4 バビル
電話:03-3234-2050 FAX:03-3234-2070
発行人 週刊住宅タイムズ 代表者 鈴木美由紀
2020年6月17日 第三種郵便物認可
問い合わせ:info@sjt.co.jp 情報提供:press@sjt.co.jp

CFネッツ流 新・大家実践塾

「法人で購入したワンルームマンションを、相続対策のために父親に移転したい」とのご相談をいただいた。個人で購入したものを所得税対策のために法人に移転するというのはよくある話だが、今回は珍しいパターン。相続税対策の他にも「減価償却費を多く取ることができないか」という意図をお持ちのよう。今回の場合の目的を整理する

169

「親族間売買の時によく使う方法とその欠点」

と、以下のようになる。

①父親の相続税評価を圧縮すること

②建物の減価償却をなるべく取れるようにすること

③税務署に否認されないこと

法人に支払うワンルーム

相続対策、法人から個人へ移転

3課題クリアなるか

マンションの代金が、その比較的安全なのだが、費用が思っている。

ワンルームマンションの相続税評価よりも多ければ、

①の相続税評価の圧縮の目的を達成することができ

る。現在、市場で売買され

ている価格で法人から個人に移転すれば(路線価がと

ば)、相続税圧縮効果はから、親族間売買の時は、なり得ることが出来る(相続税評価が半分くらいになるのは当たり前)。

ただ、その市場で売買されている価格を証明する手段が案外難しかったりする。不動産鑑定を使えば比較的簡単に有効な方法だと

の分、父親の相続税評価は圧縮できることになる。建物の評価の80%割戻で計算する方法を使うことが多い。これまで税務署に問題視されてはいたが、費用はそれほど掛からない。費用は、この場合の移転価格は、本来の市場価格よりも低くなることが多いので、普通に収益物件を第三者から購入する場合ほどは、相続税評価は下がらないのとは違う。減価償却についても、建物の評価が低くなりやすい(ある)ことから、移転させることにより増やすことは難しいと思われる。不動産鑑定評価を入れるだけのメリットが、相続税圧縮効果、減価償却による所得税圧縮効果があるのかを、具体的に検討して



kob_yashio@kananet.com

TEL 0467・22・772 FAX 045・330・5773 MOB 080・4196・1167
鎌倉鑑定 小林雅裕
247-0056 神奈川県鎌倉市大船2-19-35

みる必要がある。「移転したけど、意味なかった」というのは、こちらとしても辛いものがある。