

『地主の相続対策(2)』

(1) 新設法人で賃貸物件に投資をする方法

地主さん個人の預貯金が多い場合には、個人の預貯金を新設法人に出資し、法人で利回りの良い賃貸不動産を取得するようにします。収益物件ともなれば、まとまった資金が必要となりますので、取得資金の一部は借入します。

取得後3年を経過すると株価は大幅に低下するので、現預金をそのまま持ち続けるよりも、株式に変換した方が評価は低いので、合法的な相続対策としては効果があります。

(例題：前提条件)

- ① 個人の預貯金1億円を出資して法人を設立する。
- ② 新会社は金融機関から2億円の融資を受ける。
- ③ 新会社で3億円の利回りの良い収益物件を購入する。

資産取得後3年以内		資産取得後3年超	
貸借対照表 (億円)		貸借対照表 (億円)	
不動産 3	借入金 2	不動産の相続 借入金 1.8	
	純資産 1	税評価額 1.8	
<ul style="list-style-type: none"> ・株式の評価額は 1億円 ・取得後3年以内の不動産は通常の取引価額(時価)の評価の為評価は下らない。 		<ul style="list-style-type: none"> ・株式の評価額は 0 ・取得後3年を過ぎると不動産は相続税評価額で評価します。 ・不動産の相続税評価額を1億8000万円、借入金の残高を18,000万円とします。(仮定) 	

平成10年度の税制改正から法人が新規に土地等を取得した場合に、借入れにかかる利子が損金算入できるようになったので、資金的な余裕もできて、不動産投資がし易くなってきました。

(チェックポイント)

- ① 不動産取得後3年以内は通常の取引価額(時価)で株式が評価される為、短期的には効果がなく、中期的な対策に有効である。
- ② 相続税の節税効果だけでなく、収益物件としての収益性を重きに投資物件を検討すること。借入額が多額になる場合は、特に資金繰りに注意すること。
- ③ 手持ち資金を持ち出すことになるので、納税資金の備えが十分できているか、検討をすること。