

『地主の相続対策(1)』

(1) 法人設立を利用した相続対策

1. 新設法人に不動産管理業務を委託する場合

土地や賃貸マンションを沢山持っておられる地主さんは、法人を設立して不動産管理業務を委託する。管理業務としては、次のようなものがあります。

- ①入居者の募集 ②契約関係の代行 ③家賃等の集金・管理 ④建物の修繕
- ⑤清掃・メンテナンス業務

(メリット)

- ① 子供等身内を法人の役員にして、不動産の管理業務を委託することによって、子供等に収入が入り、所得の分散を図ることができる。
- ② 自分で管理する場合は、実費以外は経費になりませんが、法人に業務を委託する費用は必要経費になるので、所得税の節税になります。
- ③ 資金負担もなく、手続きも簡単。

(ポイント)

- ① 管理委託費は世間相場に見合った金額とすること。法外に高額な場合は否認されることがあります。
- ② 法人の役員報酬は業務内容に相応しい額であること。
- ③ 相続税の節税効果は余り期待できない。

2. 遊休土地を新設法人に貸し付ける場合

地主所有の遊休土地を新設法人に貸し付け、その法人が土地の有効活用を行います。地代は通常の地代とします。

(メリット)

- ① 前述と同じで子供を法人の役員にすることにより、子供に収入が入る。
- ② 法人がマンションを建てれば、減価償却費相当額が法人に残るので、底地を買い取ることも検討できる。
- ③ 宅地の評価が80%に下がる。地主本人が法人の株主の場合は、残りの20%は会社の株式を算定する場合に加算されるので、株主は子供にしておきましょう。

(ポイント)

- ① 借地権課税を受けないために、無償返還の届出を所轄税務署長に提出すること。
- ② 地代を無償又は固定資産税相当額にすると、小規模宅地の評価減は適用出来ません。近辺の相場を調べて世間並みの地代を授受すること。
- ③ 土地所有者が自ら土地の有効活用をする場合に比べると相続税の節税効果は少ない。