

(1) 法人活用のメリット

○前提条件

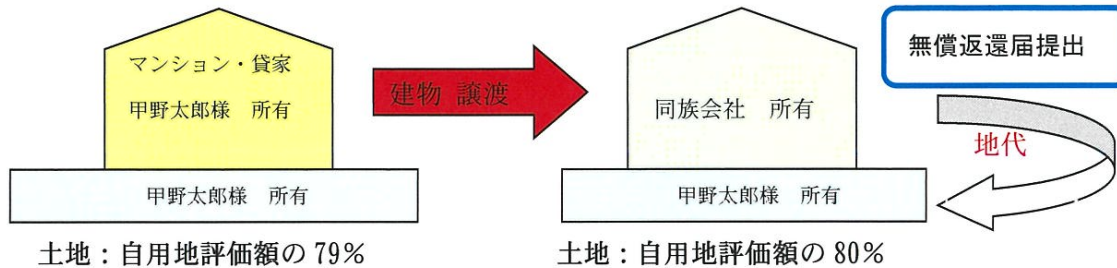
土地所有者：甲野太郎様

建物所有者：同族会社

土地賃借関係：通常地代による賃貸借＋無償返還届出書の提出

土地の相続税評価額：自用地評価額×80%

① イメージ図



② 目的

甲野太郎様の毎年の所得税等の軽減と、その収益が金融資産として甲野様の財産を構成することを防ぐために、同族会社にその家屋を所有させ、家賃等を会社の収入に付け替えたうえで家族役員にその収益を役員報酬として支給することにより所得の分散を図る対策です。

上記の方法によれば、同族会社を通じて、甲野様から家族役員に金融資産の贈与を行うことと同様の効果が生じます。このときの税負担は給与所得としての課税であり、大半の場合において贈与税よりもかなり低い水準となります。

さらに、土地の賃借関係は一定の地代による賃貸借とし、同族会社に対する借地権の認定課税を回避するために地主である甲野様および借地人である同族会社の連名で「土地の無償返還に関する届出書」を提出することとします。これにより、甲野様に将来相続が発生した場合、その敷地の相続税評価額は、自用地と比較して利用制限を受けていることが考慮され、自用地評価額の80%相当額で評価することができます。

また、家屋を同族会社に所有させるため、甲野様から同族会社へ家屋を売却することとなります。ただし、家屋の未償却残高を対価として売却すれば、甲野様に譲渡税は発生しません。

- * ここでいう一定の地代とは、その土地の周辺の地代と同額程度の地代をいい、目安としては、その土地の固定資産税（都市計画税を含みます。）の2～3倍程度の地代を指します。
- * 同族会社の株主は甲野太郎様以外のご親族とすることにより、その株式が甲野様の相続財産から除かれるため、相続税対策としては有効です。また、設立当初は甲野様が所有し、時期をみてご親族に（贈与税の基礎控除の範囲内で）贈与するといった方法も考えられます。ただし、株式を所有することにより同族会社の経営に関与でき、間接的に賃貸物件の所有権を有することにもなるため、慎重な検討が必要です。