

同族会社・役員間における不動産の売買のポイント

同族会社においては、会社・役員間の不動産の売買に関して、その売買価額の適正性をチェックする課税当局の目は厳しくなります。売買価額の決定に恣意性が介入することが十分に予想されるからです。

また、その売買価額が適正ではないと判断された場合には、所得税、法人税、贈与税等が複雑に絡むため思わぬ税負担が生じる可能性があります。さらに、悪質な場合には取引そのものが否認される恐れもあります。

このように、安易な目的及び価額設定で行う不動産の売買は、リスクを伴います。

そこで、次のようにポイントをまとめました。

☆ 土地の時価の算定方法には、不動産評価に基づく方法、売買実例価額に基づく方法、公示価額に基づく方法、相続税評価額に基づく方法などがあります。

これらを総合的に斟酌し時価を算定する必要があります。

☆ 建物の時価の算定方法には、不動産評価に基づく方法、売買実例価額に基づく方法、相続税評価額に基づく方法、再取得価額から減価償却を控除する方法などがあります。

☆ 一括譲渡した土地建物の譲渡価額が区分されていない場合の合理的な区分方法として、次の方法があります。

イ 譲渡時における土地及び建物の時価の比率による方法

ロ 相続税評価額や固定資産税評価額の比率をもとにする方法

ハ 不動産鑑定評価額をもとにする方法

ニ 土地譲渡益重課制度における取扱いにより区分する方法



- ☆ 役員が会社へ低額譲渡した場合、役員においては時価の 1/2 未満のときのみ“**みなし譲渡課税**”が適用され、会社は常に譲渡価額と時価との差額が受贈益となります。
また、その譲渡により株価が上昇したときは、その役員(株主)以外の株主に贈与税が課されます。

- ☆ 役員が会社へ高額譲渡した場合、時価との差額は、役員においては給与所得課税され、会社は損金不算入の役員給与を支給したものとされます。

- ☆ 会社が役員へ低額譲渡した場合、時価との差額は、役員においては給与所得課税され、会社は損金不算入の役員給与を支給したものとされます。

- ☆ 会社が役員へ高額譲渡した場合、会社は時価との差額が受贈益となり、その譲渡により株価が上昇したときは、その役員(株主)以外の株主に贈与税が課されます。