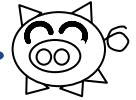


## 親族(同族)間での不動産取引 の落とし穴(まさに泣き面に蜂)

平成 25 年 9 月作成



今回のお話しは、S社と、その社長Aさんのお話しです。A社長はS社の創業者です。昭和30年代に事業を始めました。現在のS社が使用している土地建物は、A社長が個人で創業時に購入したものです。A社長も仕事一筋で頑張ってきましたが、年齢も80歳になり、そろそろ自分が死んだあとのことを考えるようになりました。A社長には子供が三人いて長男のH氏はサラリーマン、長女のIさんは結婚して主婦、そして次男のJ氏が現在のS社の専務としてS社を切り盛りしています。

A社長の心配事は、S社の土地建物の名義が自分個人のものであり、もし自分が死んだ後に相続でH氏やIさんが、S社が使用している土地建物も相続財産なのだから分割してほしいと言いついた場合、S社が土地建物を使用できなくなってしまうかもしれないということです。J氏はS社の経営では十分な手腕を発揮していますが、やや気が弱く兄や姉の言うことに逆らえないのではないかと不安があります。

そこでA社長は自分名義の土地建物をS社へ売却することを考えました。S社の所有にしてしまえば、土地建物が直接遺産分割の対象になることは無いからです。

A社長は土地建物を帳簿価格(建物はずでに減価償却済み、土地の帳簿価格は1千万円)でS社に売却すれば譲渡益が生じないため税金も払わないですむと考えたのです。

A社長は、「これは妙案」と思ったのですが・・・

後日S社に税務調査がありました。担当官は法人税担当。先日の不動産取引の経緯、特に売買価格の決定方法について尋ねられました。税務署の調べたところでは、なんとその土地の価格は時価4千万円もするのです！そして調査官の話では、「土地の時価4千万円と売買価格の1千万円の差額3千万円は、S社がA社長から経済的利益を受けたことになるので、法人税を納めてください。」というのです。



これで終わりかと思ったら、次にA社長のところにやってきたのは資産税担当の調査官。「今回の取引は上記のとおり時価4千万円の土地を、その2分の1以下である1千万円で譲渡していることから、所得税法59条①項二号の適用を受け、時価で譲渡があったものとみなされます。従って所得の計算は、(みなし譲渡代金)4千万円 - (取得原価)1千万円 = 3千万円に対して所得税が課税されます。」と言われました。まさにダブルパンチ！と、思って落ち込んでいたら更に追い打ちがかけられました。

「S社の株主はA社長とA社長の妻Bさんでしたよね？実は、今回S社がA社長から不動産を安く購入したことにより、S社の株式の評価額が上昇します。その株価が上昇した部分については相続税法基本通達9-2が適用され、A社長から奥様であるBさんに贈与があったものとみなされ、Bさんに贈与税が課税されます。」というではありませんか。結果、税金がかからないと思って行った取引が、税金をさらに増やす結果となってしまいました。

いずれにしても、親族(同族)関係者間の不動産取引には思わぬ落とし穴が存在することがありますので、親族(同族)関係者間で取引をする場合には税理士と相談し、必要に応じて不動産鑑定評価を依頼して、適正な時価を把握して取引を行うようにしましょう。