

中小企業の事業承継「親族間での事業承継時の税務対策」



第3回 夢ある事業承継

税理士 鯨井 基司

第3回目では、相続人へ宅地等を相続させる際の効果的な方法を中心に解説します。また、最後に「夢ある事業承継」と題し、事業承継を行う上での経営者の心構えを述べ、3回に渡って解説してきた「親族間での事業承継時の税務対策」を総括したいと思います。

1 「小規模宅地等の評価減」特例制度の仕組み

(1) 「小規模宅地等の評価減」の特例制度(以下「特例制度」という。)の概要

特例制度とは、住まいや小規模の事業に利用している宅地等を相続人へ相続させる場合、一定の要件や、規模に応じてその宅地等の相続税評価額を軽減する制度です。

適用面積や減額割合は、表のとおりですが、注意点は、相続をする場合においてのみ特例制度が適用でき、贈与の場合には、

表 小規模宅地等の評価の特例の条件

宅地等区分		適用面積及び減額割合
事業用地	特定事業用宅地等 特定同族会社事業用宅地等 国営事業用宅地等	400㎡まで80%減額
	その他の事業用宅地等	200㎡まで50%減額
居住用地	特定居住用宅地等	200㎡まで50%減額
	その他の居住用宅地等	240㎡まで80%減額
不動産貸付用宅地		200㎡まで50%減額

単独の宅地で適用面積に満たない場合は、複数の宅地で適用面積の限度まで適用出来ます。

適用されないことです。

特例制度は、相続人が、複数の宅地等を相続した場合、どの宅地等で特例制度の適用を受けるのか、相続人の裁量により決めることができます。これを決める際は、より軽減の効果を高めるため、評価額や適用

対象面積を総合的に考慮し、どの宅地等に対し特例制度を適用するか慎重に検討する必要があります。

(2) 小規模宅地等の種類及び特例制度の適用条件

事業用地

・ 特定事業用宅地等

特定事業用宅地等に該当するためには、次の要件を全て満たしている必要があります。

- (ア) 被相続人又は被相続人と生計を一にしていた被相続人の親族が営む事業（不動産貸付業や自動車駐車場業は除く。）の用に供されていた宅地であること
- (イ) その宅地の相続人等が相続税の申告期限まで事業を継続し、かつ保有していること

イ 特定同族会社事業用宅地等

特定同族会社事業用宅地等に該当するためには、次の要件を全て満たしている必要があります。

- (ア) 被相続人又は被相続人の親族等が50%超の株式を所有する会社の事業（不動産貸付業や自動車駐車場業は除く。）の用に供されていた宅地であること
- (イ) その宅地の相続人等がこの会社の役員であり、かつ相続税の申告期限まで保有している必要があること

例えば、ア又はイに該当すると、特定事業用宅地等において400㎡までを対象に、相続税評価額が80%減額されるので、相続税対策として効果を発揮します。

また、アとイについては、購入した土地にも適用することができます。

ウ その他の事業用宅地等

ア及びイ以外の事業（自転車駐車場業など）

居住用地

ア 特定居住用宅地等

特定居住用宅地等に該当するためには、次のいずれかに該当する必要があります。

- (ア) 被相続人の居住の用に供されていた宅地等であること
- (イ) 被相続人と生計を一にする親族の居住の用に供されていた宅地等であること

イ その他の居住用宅地等

居住用の宅地で、ア以外の宅地等

不動産貸付用宅地

不動産貸付用宅地とは、具体的に貸ビル用地、賃貸マンション用地、アパート用地、駐車場用地、駐輪場用地のことを指し、これらは特例制度の対象となります。

居住用又は事業用の宅地等であっても、一部を貸家に供していれば、不動産貸付宅地に該当するので、特例制度の対象となり、相続税評価額を、50%減額することができます。

2 「1」以外の特例制度

(1) 特定同族会社株式等の相続税の軽減措置について

この特例は、以下の要件を満たす特定同族会社株式等の相続税評価額について、最高3,000万円の減額を認める制度です。

(要件)

特例対象株式等の総額は、10億円未満でなければならない

の要件のうち、1/3部分につきこの特例を適用する

の金額が3億円を超える場合には、3億円を限度とする

で計算した金額の10%相当額(最高3,000万円)を評価額から減額する

最高3,000万円の軽減額は、被相続人が100%株式を所有している場合の特例額であり、所有していた割合が少なければ、特例を受けることのできる金額も少なくなります。

なお、「特定同族会社株式等」とは、被相続人が相続直前に有していた以下の2つの要件を満たす特定株式等 1のうち、その法人の発行済株式総数の3分の2までの部分の株式等のことを言います。

(要件)

相続開始直前に被相続人及びその株主関係者グループが有する特定株式等の総数が、発行済株式総数の50%超であること

相続開始直前において、その特定株式等に係る発行済株式総数×相続開始時の1株当たりの時価(相続税財産評価基本通達による評価額)が20億円未満であること

1 特定株式とは、被相続人が相続直前に有していた非上場株式及び有限会社等の出資で、議決権に制限のない

株式のことをいいます。

2 原則として、本「特定同族会社株式等の相続税の軽減措置」と、1の「小規模宅地等の評価減」を併用して適用することはできません。

したがって、どちらの特例を適用するかで相続税の課税価格から減額される金額が異なるため、選択する際は、よく検討する必要があります。

また、“特例”を活用する際は、各特例の適用対象者となる相続人が複数いる場合、相続人が相続したどの財産を適用対象財産とするのかで、各相続人が負担する相続税が変動することにも、注意を払う必要があります。

(2) 不動産管理会社の活用効果

個人の不動産所得が多く、所得税や住民税などの負担が多い場合の対処方法として、不動産管理会社を設立し、負担を軽減させる方法があります。

具体的には、本社事務所のテナント料などで得た不動産収入の一部を不動産管理会社に移動し、不動産管理会社の役員である親族の役員報酬などにすることにより、所得分散が可能となり、ひいては、相続税の負担の軽減に繋がることから、事業承継対策として効果を発揮します。

不動産管理会社を活用する上でのポイントは、以下のとおりです。

(ポイント)

個人の所得を不動産管理会社に移す方式として、以下の方式があり、所得分散の効果としては、「建物所有方式」が一

番効果が大きく、次に「転貸方式」、「管理料徴収方式」となります。

「管理料徴収方式」

以下のような不動産物件の管理を行い、管理料収入を得る方式。

管理料は、家賃収入とともに変動します。

- ・ 物件の清掃、見回り、照明等の取り換え
- ・ 入居者募集、賃貸借契約書の作成、家賃の回収業務

「転貸（サブリース）方式」

不動産管理会社が、個人（不動産所有者）の物件を一括賃借し、さらに賃借人に転貸する方式

不動産管理会社の収入は、賃借人から収受する転貸賃料（定額）と、個人へ支払う一括賃借料（定額）との差額になります。

注意点として、転貸賃料が定額のため、テナントの入居状況によって不動産管理会社の損益が変動することがあげられます。

「建物所有方式」

不動産管理会社が、個人（不動産所有者）の建物を取得し、個人は、不動産管理会社に対しその敷地である土地を貸付ける方式。

不動産管理会社は、個人に対し地代のみを支払います。

建物所有方式を採用する上での注意点として、現在の税制では、建物の所有を目的とした土地の貸借には権利金

（土地の時価×借地権割合）の授受があることを前提としております。

このため、個人と不動産管理会社との間において、権利金の授受がなかった場合は、不動産管理会社は、その権利金相当額を土地所有者から贈与を受けたと認定され、その権利金相当額が受贈益となり、法人税あるいは所得税等の課税が生じることになります（借地権の認定課税）ので注意が必要です。

したがって、上記の行為を行う場合、不動産管理会社は、その借りた「土地の無償返還に関する届出書」を管轄の税務署長に提出し、借地権の認定課税を避ける手続きが必要であると考えます。

3 「夢ある事業承継」に向けて

一般的に、人創りには、10年かかると言われます。このため、経営者は、相続人に対し、経営者として学ばなければならない業務管理・資金調達・販売管理等の実務を早い段階から体験させ、経営者としての経験と自信を付けさせなければなりません。

一方、経営者自身も、事業承継に係る株価対策・相続対策を行い、相続人へのスムーズな事業承継に向け準備を進める必要があります。

3回にわたり事業承継時の税務対策について解説してきました。当稿が、税務対策を理解する上での一助となれば幸いです。

筆者プロフィール

鯨井基司氏

- ・ 税理士、社会保険労務士
- ・ (財)茨城県中小企業振興公社
マネジメントエキスパート