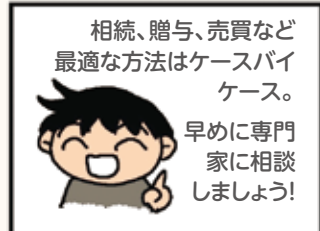
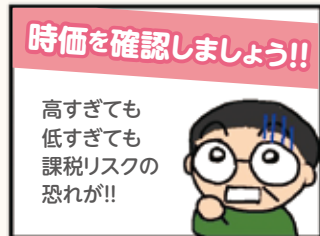


譲渡価額、どう決まる？どう決める？

6月号のテーマにも関わってくる問題です。事業承継などで社長個人の事業用不動産や株式を身内などに移転をする際、価額はいくらが適正かということが重要になってきます。この点について検討してみます。

売却金額はいくらでもいい？



岩田 まり子
Mariko Iwata

大阪シティ信用金庫提携の(株)ライオン橋パートナーズ代表取締役。大阪商工会議所セミナー講師などを務める。



① 株式の場合

社長個人の株式を後継者に移転させる場合、一般的には、

- ① 相続による移転
- ② 贈与による移転
- ③ 売買による移転

を行います。

相続人が複数いる場合などは相続による移転だと希望どおり後継者に移転させることができないこともあります。

贈与による移転をする場合、売買による移転をする場合、その譲渡額はどのように決めれば

よいでしょうか。これらのケー

スであれば考慮すべきものは相続税法に定める非上場株式の評価方法です。移転をさせるタイミングで株価を算出しましょう。株価計算は会社の規模などにより計算が変わってきます。単純な額面金額というわけではないので留意しましょう。

② 個人所有の事業用不動産を移転させる場合

〔法人への売却〕

相続等を見据えて社長の個人

所有の不動産をその法人に売却

することがあります。その場合はその不動産の時価を算出します。時価は一般に

- ① 不動産鑑定評価
- ② 近隣の売買実例
- ③ 地価公示価格を参考に算定

などで。単純に簿価相当額、取得価額、路線価評価額などを採用してしまふと時価と大きく乖離してしまふ可能性が高く、税務上のリスクを抱えてしまふ恐れがあります。

を行います。

不動産の移転の場合、不動産取得税などのコストは①③どれを取るかで変わります。①や②の場合は遺言書作成をする、事業承継税制を適用する、相続時精算課税を利用するといったことも検討する必要があります。

贈与の場合は相続税評価を基準とします。売買の場合は法人同様に時価を採用します。

贈与の場合は、贈与した側の課税はありません。売買の場合は、売り手は譲渡所得税がかか

る可能性があります。

③ 高額？ 低額？

①と②はあくまで基準となる価額なので、それよりも高額や低額であるケースは実際に存在します。その場合は課税のリスクが生じることがありますので留意が必要です。

④ 書類を備えましょう

いくらでどう移転するか決めて終わり！ではなく、左記の書類をきちんと備える必要があります。

- ① 価額算定の根拠となった計算等が記載された書類
- ② 譲渡契約書や贈与契約書などの契約書

法人であれば決算、個人であれば確定申告にその数字が関わってくる可能性があるため、いつ実行されたか明確にできる状況が望ましいです。後付けで慌てて作る、作らないで放置しておくことのないようにしましょう。

⑤ 遺言書作成とは

①の株式・②の不動産を相続で後継者に移転させる際、相続人が複数いる場合は遺言書がないと希望どおりに集中させることができません。したがって遺言書を作成する場合があります。遺言書には主に次の2種類があります。

- ① 自筆証書遺言…全文・日付・氏名を自書し押印。費用不要だが紛失・偽造リスクあり。
- ② 公正証書遺言…公証人が作成・保管。費用はかかるが証拠力が高く最も確実。

なお、ほかの相続人の遺留分(最低限の相続権)を侵害しないよう配慮が必要です。

⑥ 事業承継税制とは

非上場株式等の贈与・相続に係る贈与税・相続税の納税を猶予・免除する制度です。一般措置と特例措置があり、特例措置では贈与税・相続税ともに全株

式を対象に100%猶予されます。

特例措置の適用には「特例承継計画」の提出が必要で、法人特例承継計画の提出期限は2027年9月末に延長されました。贈与・相続の実行期限は2027年12月31日で、こちらは延長されていません。こちらの制度は要件が細かく、長期にわたる管理を要するため、安易に選択はできません。顧問税理士などと十分な話し合いをしましょう。

⑦ 相続時精算課税とは

贈与税の課税方式です。通常の暦年課税にかえて選択します(60歳以上の父母・祖父母から18歳以上の子・孫への贈与が対象)。累計2500万円までは贈与税がかかりません(超過分は一律20%)。贈与財産は相続時に相続財産へ加算して精算します。一度選択すると暦年課税に戻れません。また、相続時精算課税を選択すると小規模宅地

売却の場合は、当然に不動産

取得税と所有権移転の登記費用がかかることにも留意しましょう。また時価で売却しますので、売り手は譲渡所得税がかかる可能性があります。

〔後継者個人への移転〕

個人から個人に移転させる場合、株式と同様に

- ① 相続による移転
- ② 贈与による移転
- ③ 売買による移転

を行います。

不動産の移転の場合、不動産取得税などのコストは①③どれを取るかで変わります。①や②の場合は遺言書作成をする、事業承継税制を適用する、相続時精算課税を利用するといったことも検討する必要があります。

贈与の場合は相続税評価を基準とします。売買の場合は法人同様に時価を採用します。

贈与の場合は、贈与した側の課税はありません。売買の場合は、売り手は譲渡所得税がかか

⑧ 不動産取得税とは

②の不動産移転において、取得者に課される都道府県税です。課税標準は固定資産税評価額で、税率は原則4%(土地・住宅用建物は当面3%)です。

移転方法別では、相続(遺贈を除く)は非課税ですが、贈与・売買(法人・個人いずれへの譲渡も)は課税されます。なお、相続人以外への遺贈も課税対象となります。

⑨ まとめ

相続、事業承継の検討すべき事項は多岐にわたります。専門的な知識を要する部分がありますので、不用意にご自身で処理してしまふとリスクを抱えてしまふ恐れもあります。早めに顧問税理士などに相談するようにしましょう。