



不動産を売る時の最も有利な方法(法人編)

1. 売るのは何ですか？

法人が所有している不動産を売却する場合、不動産自体を売却する方法と不動産を所有している法人の株式を売却する方法(M & A)とがあります。

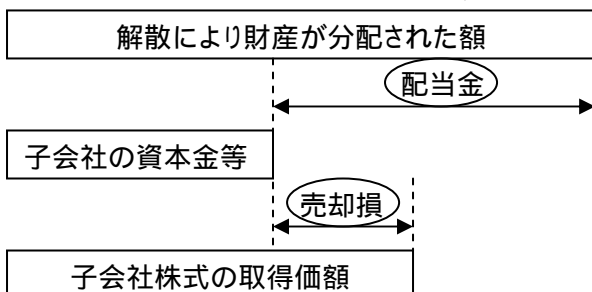
売主側は最終的に残る税引き後のお金で有利不利を考えるため、どの方法が最も有利になるのか検証する必要があります。また、不動産を所有している法人の株主が個人か法人かによっても違いが出てきますが、今回は法人(100%の親子関係)という前提で考えます。なお、不動産を所有している子会社は非上場で、利回り目的でその売却する収益不動産を所有しているものとして扱います。

2. 不動産を売却する場合

子会社が不動産を売却して、その売却代金を株主の親会社に還元する場合、子会社を解散して残った財産を分配する方法が最も有利になることがあります。この方法の税務の取り扱いには下記の通りです。

- 「分配された金額 - 子会社の資本金等の額」を親会社側で配当金として取り扱いますが、配当金の大部分は法人税の対象になりません。
- 子会社株式の取得価額 > 子会社の資本金等の額の場合、差額が子会社株式の売却損になり、節税ができます。

これを図解すると次のようになります。



つまり、もらった配当金の大部分は法人税の税金対象にならず、かつ、売却損部分の節税メリットも享受できるわけです。

3. 株式を売却する場合

子会社株式を売却する場合には、売却金額が子会社株式の取得価額を超えていれば売却益、下回ってれば売却損になります。この売却損益の取り扱いは通常の法人税の考え方と同じです。

4. どちらで売却するのが有利？

売主にとって、不動産か株式か、どちらかの方法で売却したら必ず有利ということはありません。したがって、それぞれの方法の手取額を考えると、節税額によるメリットも含めて計算しないと意味がありません。

5. 買主側の法人の取り扱いは？

買主側の法人は、簿外債務等のリスクを回避するため、通常は不動産で購入したいはずですが、しかし、売主との関係で株式の形態で購入することもあります。その場合、買主側の法人はどのように対応するのが一番、有利でしょうか。合併？子会社の解散？…。方法によって有利不利が変わってきます。この買主側の取り扱いについては次号で解説致します。

有料化のお知らせ

ダントツ不動産ニュースは来年以降は月額500円(税込)で有料とさせていただきます。詳しいお知らせは後日、FAXさせていただきます。顧問先の方々には従来通り、無料でお知らせいたします。来年以降はFAX配信ではなく、メール配信になります。

日本中央税理士法人 / 株式会社 日本中央会計事務所

東京本社 TEL: 03 - 5405 - 4621 FAX: 03 - 5405 - 4622

大阪本社 TEL: 06 - 4802 - 6665 FAX: 06 - 4802 - 6664

URL <http://www.j-central.jp> E-mail info@j-central.jp

不動産税務の相談顧問、営業マン研修、不動産セミナーの講師等、承ります。