

### Q 3 新規融資による留保金課税の回避

Q. A社の20期(15/10/1～16/9/30)は非常に利益が上がる計画がほぼ決まり、このままだと20期は多額の留保金課税を受けそうです。何かいい方法はないでしょうか。

A. 融資を受けることによって、自己資本比率を50%以下にする方法です。また、この規定は平成15年4月1日から平成18年3月31日までの間に開始する事業年度について適用されます。

< 解説 >

■ 具体例

対策前 貸借対照表 (19期 15/9/30 現在)		対策後 貸借対照表 (19期 15/9/30 現在)	
資産	2,000	資産	2,500
	社長借入金 100		社長借入金 100
	その他負債 900		その他負債 900
	資本金 1,000		銀行借入金 500
			資本金 1,000

現状の自己資本比率は  $(1,000 + 100) \div 2,000 = 55\%$  のため、翌20期においては留保金課税の適用があります。そこで、19期末に銀行から新規の借入れを500行いました。その結果の貸借対照表は右のとおりです。

その結果、自己資本比率は  $(1,000 + 100) \div 2,500 = 44\%$  となり、翌20期は多額の利益が計上されても、留保金課税を免れることができるのです。

■ 今年の税制改正で変わったこと

- 適用対象となる同族会社の判定

従来は同族株主の持株比率が 50%以上 の場合に適用対象でしたが、今年の改正で 50%超 に変更されました。つまり、持株比率が51%の会社は1%を他の株主等に贈与、譲渡すれば、留保金課税が回避できるのです。

- 財務内容による判定

下記算式による前期末の自己資本比率が50%以下ならば、留保金課税を回避できます。

$\frac{\text{資本金} + \text{資本積立金額} + \text{利益積立金額} + \text{同族関係者からの借入金}}{\text{総資産}}$
--

ここでいう資本積立金額と利益積立金額は貸借対照表に計上されている金額ではなく、法人税の別表五(一)に計上されている金額ですので注意が必要です(利益積立金額は別表五(一)の31の金額、資本積立金額は別表五(一)の35の金額です)。

- まとめ

		持株割合	
		50%以下	50%超
自己資本比率	50%以下	適用なし	適用なし
	50%超	適用なし	適用あり

## Q 1 6 子供への収益物件の売却と借り換えによる新規融資

Q. 私は不動産賃貸業を営んでいます。子供へマンションの建物だけなら売却しても、相続対策として建てた土地の評価額は変わらないと聞きました。具体的に教えて下さい。

A. 建物を売却したとしても、売却時の借借人と相続発生時の借借人が同一であれば、貸家建付地のままで評価されます。

### < 解説 >

実際問題として、借借人は入れ替わるので、建物を売却した時点と相続発生時の借借人が同一であることは厳しいと思います。

そこで、サブリース（一括借上げ）を利用し、両時点の借借人を固定します。サブリースであれば、個別の借借人は入れ替わっても、建物所有者から直接借りているのは、両時点共にサブリース会社ということになります。よって、建物を子供に売却したとしても、土地に対する相続対策の効果は薄れないのです。また、サブリースは同族法人でも、他の法人でも構いません。

なお、土地の所有者は親、建物所有者は子供ということになりますので、地代はどうするのかという問題が生じます。これについては、使用貸借（地代の支払はその敷地の固定資産税相当額以下）とし、借地権の課税が生じないようにしなければなりません。

