



不動産会社は、事業承継税制を使ったほうがよいのか?

株式会社 日本中央研修会 代表取締役 / 日本中央税理士法人 代表社員
公認会計士 青木 寿幸



不動産会社の経営者の方たちには「事業承継税制」に注目されている方も多くおられます。事業承継税制とは、後継者に会社を引き継がせるときに発生する贈与税や相続税を軽減してくれる制度です。対象となる会社は、非上場の株式会社、特例有限会社、合同会社、合名会社、合資会社となりますが、ここでは株式会社を前提に解説していきます。

1 事業承継税制の概要

事業承継税制には、一般措置と特例措置の2種類があります。

図表1

	一般措置	特例措置
事前の計画策定	不要	6年以内の特例承継計画の提出 *平成30年4月1日から令和6年3月31日まで
適用期限	なし	10年以内の贈与・相続等 *平成30年1月1日から令和9年12月31日まで
対象株数	総株式数の最大3分の2まで	全株式
納税猶予割合	贈与：100% 相続：80%	100%
承継パターン	複数の株主から1人の後継者	複数の株主から最大3人の後継者
雇用確保要件	承継後5年間 *平均8割の雇用維持が必要	弾力化*
経営環境変化に対応した免除	なし	あり
相続時精算課税の適用	60歳以上の者から18歳以上の推定相続人・孫への贈与	60歳以上の者から18歳以上の者への贈与

*雇用確保要件を満たさない場合であっても、その理由を記載した書類（認定経営革新等支援機関の意見が記載されているものに限る）を都道府県知事に提出すれば、納税猶予は継続。

① 事業承継税制の一般措置

事業承継税制の一般措置では、株式会社の株式を先代の経営者から贈与されたときに、後継者は総株式数の3分の2までの贈与税について納税猶予できます。ただし、そのあとで後継者が一定の要件を満たせなくなると納税猶予は打ち切られて、本税と利子税を支払うこととなります。これには該当せずに納税猶予を続

けたとして、贈与者である先代の経営者が亡くなると、納税猶予されていた贈与税は免除されます。それと同時に贈与されていた株式を後継者が相続したとみなされて相続税の対象となり、その時点で相続税を支払うか、または事業承継税制の一般措置を適用して相続税を納税猶予するかを選択することになります。

事業承継税制の一般措置では、総株式数の3分の2まで、かつその80%が対象となります。つまり、約53%（=3分の2×80%）のみが納税猶予されて、残りの47%の相続税は支払うことになるのです。贈与税と同様に、そのあと後継者が一定の要件を満たせなくなると納税猶予は打ち切られてしまい、本税と利子税を支払うこととなります。

一定の要件は数多くありますが、最も問題となるのは、後継者が株式を贈与または相続してから、従業員の雇用を5年間、平均8割を維持できないと納税猶予が打ち切られてしまうことです。働いている従業員が辞めてしまうことは、後継者の意思によって止めることはできません。そのため、事業承継税制の一般措置は納税猶予が打ち切られるリスクが大きく、これを利用する人は現時点でほとんどいないと予想されます。

② 事業承継税制の特例措置

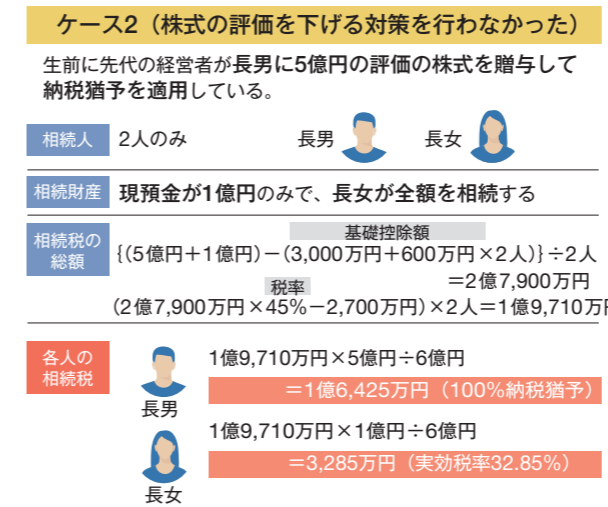
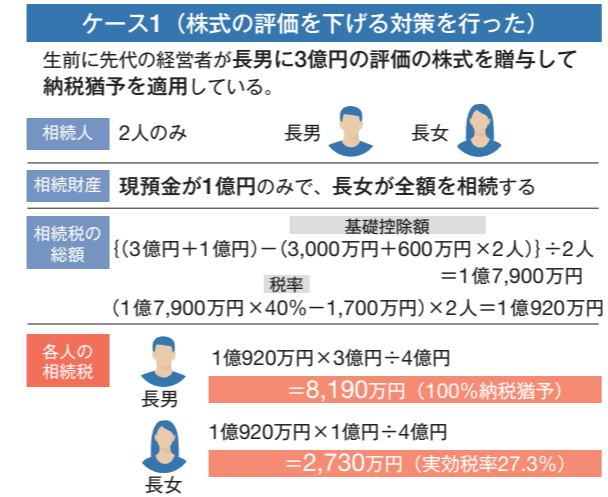
事業承継税制の特例措置では、株式会社の株式を先代の経営者から贈与されたときに、後継者は全株式の贈与税について100%納税猶予できます。そして、贈与者である先代の経営者が亡くなると贈与税は免除されて、贈与されていた株式を後継者が相続したとみなされて、相続税の課税対象となります。その時点で相続税を支払うか、または事業承継税制の特例措置を適用して相続税を納税猶予するかを選択することになり

ます。一般措置との相違点は、特例措置では、相続したとみなされた全株式の相続税が100%納税猶予できることです。

一般措置と同様に、特例措置でも一定の要件を満たせなくなると納税猶予が打ち切られて、贈与税または相続税の本税と利子税を支払うこととなります。それでも、一定の要件の中から、後継者が株式を贈与または相続してから雇用を5年間、平均8割を維持する要件が弾力化されているため、納税猶予を打ち切られるリスクは断然低くなっているのです。ただし、特例措置は時限立法となっており、適用できる期限が決まっています。

まず、事前に都道府県に対して、会社の概要や誰が後継者となるのかなどの計画書を提出するのですが、この期限が令和6年3月31日までとなっています。次に、後継者に株式を贈与、または相続する期限ですが、令和9年12月31日までとなります。おそらく現時点では、全株式の贈与税も相続税も100%納税猶予してくれて、雇用確保要件も実質撤廃されている特例

図表2



措置を使うはずで。

ところで、事業承継税制の特例措置を適用すれば、全株式の贈与税と相続税が100%納税猶予されるので、株式の評価を下げる対策は必要ないと思っている人もいますが、それは大きな間違いです。先代の経営者が亡くなったときに、贈与したときの株式の評価を後継者が相続したとみなして、相続税を計算するためです。株式の評価を下げる対策を行ったケース1と行わなかったケース2を比較してみましょう（図表2）。

ケース1に比べて、ケース2のほうが贈与税の納税猶予を適用したときの株式の評価が高いため、株式の評価に見合う相続税は100%納税猶予できていたとしても、長女の相続財産に適用される税率が高くなっています。つまり、相続税は累進課税ですので、相続財産全体の評価を下げるのが必須となるのです。

2 事業承継税制の要件と使い方

特例措置では、令和9年12月31日までに株式を贈与、または相続しなければいけません。相続はいつ起こるかわかりません。また、後継者を誰にするかは、取引先や従業員にとっても重要事項であり、先代の経営者が存命のうちに明らかにすべきです。さらに、遺産分割などで株式を誰が相続するかもめたら、事業承継どころの話ではありません。そのため、株式を生前に贈与することが大前提になると考えます。

このとき、政府としては中小企業の事業承継を推進するため、事業承継税制の特例措置を適用する要件は簡単にしています。

① 後継者の要件

後継者の要件は、贈与のときに下記の要件を満たしている必要があります。なお、事業承継税制の特例措置では、3人の後継者まで納税猶予が適用できます。とはいえ、株式が分散すれば、将来の争いの原因になりますので、後継者は1人ということを前提にします。

- (1) 会社の代表権を有していること
- (2) 18歳以上であること
- (3) 役員の就任から3年以上が経過していること
- (4) 後継者および後継者と特別の関係がある者で総議決権数の50%超の議決権数を保有し、かつその中で最も多くの議決権数を保有すること

特例措置は令和9年12月31日までに贈与しなければいけないため、上記の要件のうち(3)を満たすた

めには、最低でも令和6年12月31日までは、後継者を役員に就任させる必要があります。

② 先代の経営者の要件

先代の経営者は、贈与のときに下記の要件を満たしている必要があります。

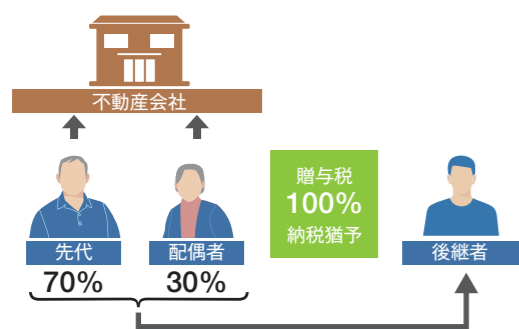
- (1) 会社の代表権を有していたこと
- (2) 贈与の直前において、贈与者および贈与者と特別の関係がある者で総議決権数の50%超の議決権数を保有し、かつ後継者を除いたこれらの者の中で最も多くの議決権数を保有していたこと
- (3) 会社の代表権を有していないこと

上記の要件のうち(3)ですが、あくまで代表権を有していなければよいため、代表取締役は退任したとしても、取締役として残ることはできます。

また、先代の経営者以外の者が所有する株式を贈与したときにも、先代の経営者のあとに贈与するという要件を満たすだけで、全株式の贈与税を100%納税猶予できます。たとえば、不動産会社の総株式数のうち、70%を先代の経営者が所有し、残りの30%をその配偶者が所有しているとします。このとき、配偶者が所有している30%の株式を贈与したときにも、事業承継税制の特例措置が適用できるのです。

なお、後継者に一括して贈与した株式でなければ、納税猶予の対象とはなりません。

図表3 先代の経営者以外が所有する株式の贈与の場合も事業承継税制の特例措置は可



3 納税猶予を継続していくための要件

事業承継税制の特例措置を適用するための要件は簡単でした。ところが、納税猶予を継続していくための要件はそこまで簡単ではありません。後継者が株式を贈与されたときの贈与税の納税猶予の申告期限の翌日以後5年を経過する日までを「経営承継期間」と呼びます。その経営承継期間内とその経過後で、主要要件

は下記のとおりとなります。

図表4 納税猶予を継続するための要件

	経営承継期間内	経営承継期間経過後
納税猶予した非上場株式等の一部を譲渡等した	納税猶予打ち切り	譲渡した株式のみ納税猶予打ち切り
後継者が会社の代表権を有しなくなった		納税猶予は続行
会社が資産管理会社に該当した		納税猶予打ち切り

ここで、資産管理会社とは下記の要件に合致して、資産保有型会社と資産運用型会社の2種類のどちらかに該当した場合です。

図表5 2つの要件による資産管理会社の違い

■ 資産保有型会社	
特定資産の帳簿価額の合計額	≥ 70%
資産の帳簿価額の総額	

■ 資産運用型会社	
特定資産の運用収入の合計額	≥ 75%
総収入金額	

また、特定資産とは、現預金、有価証券（資産管理会社に該当する子会社株式を含む）、自社で使用していない不動産、ゴルフ会員権、保険料積立金などが該当します。そのため、不動産会社が投資用不動産を多数保有していると、「特定資産の帳簿価額の合計額」が大きくなり、資産保有型会社に該当する可能性があります。ここでのポイントは、特定資産に該当する不動産には、会社の本社ビルなどの事務所や工場として使用している不動産以外のものすべてとなるため、販売用不動産も含まれてしまうことです。とすれば、戸建て販売や転売目的の不動産会社は、資産保有型会社と判定されてしまうケースが多いと予想されます。

そして、投資用不動産からの賃貸収入は、「特定資産の運用収入の合計額」に含まれますので、やはり賃貸収入が大きくなれば、資産運用型会社に該当する可能性があります。ここでのポイントは利益ではなく、収入で判定することです。投資用不動産の利益率は低くても、賃貸収入は大きいこともあるはずですが、さらに、運用収入には、特定資産となる投資用不動産の売却価額も含まれるため、注意が必要です。

それでも、下記の3つの要件をすべて満たせば、事業実態があるとして資産管理会社に該当しないとみな

されます。

- (1) 常時使用する従業員等（後継者と同居する親族は除く）が5人以上であること
- (2) 事務所、店舗、工場等を所有または賃貸していること
- (3) 商品販売等（資産の貸付、サービスの提供を含む）を3年以上継続して行っていること

ということで、戸建て販売や転売目的の不動産会社が資産保有型会社の要件に該当したとしても、事業実態さえあれば、納税猶予を継続できることになります。

なお、後継者が相続税の納税猶予を適用した場合にも、同様に資産管理会社に該当してはいけないという要件を満たし続ける必要があります。もし資産管理会社に該当すれば、相続税の納税猶予は打ち切られて本税と利子税を支払うことになります。

4 具体的な事業承継の方法

実際に、不動産会社に事業承継税制を適用する事例を考えていきましょう。

まずは、事業承継税制の特例措置を適用することが大前提ですので、令和6年3月31日までに都道府県に計画書を提出します。

次に、取引先や従業員のことを考えれば、先代の経営者が存命のうちに、後継者に対して令和9年12月31日までに株式を一括贈与します。このとき、先代の経営者の配偶者が所有する株式もあれば、一緒に贈与するのがよいでしょう。株式はできるだけ分散させずに、後継者に集めることが鉄則です。また、贈与する直前に先代の経営者は代表取締役を辞任して、退職金を受け取ります。この退職金は会社の経費として計上されて純資産価額が減ることで、不動産会社の株式の評価も下がります。そして、後継者は贈与税を

100%納税猶予します。

そのあと、先代の経営者が亡くなると納税猶予されていた贈与税は免除され、その代わりに後継者は贈与されたときの株式の評価で相続したとみなされて、相続税を計算します。このとき、後継者は相続税を支払うか、100%納税猶予するかを選択することになります。贈与税に比べて、相続税はかなり低くなりますので、相続税を支払うことを選択してもよいでしょう。特に、贈与税の納税猶予は先代の経営者が亡くなるまで一定の要件を満たせばよいのですが、相続税の納税猶予は後継者が亡くなるまで、もしくはその子供（先代の経営者からみたら孫）に対象となっている株式を贈与するまでは、一定の要件を満たし続ける必要があるのです。

たとえば、後継者が株式を相続したときには、不動産会社の本社として使っているビルを保有していたとします。それから数十年後には本社機能を縮小するとともに移転して、本社ビルを貸し付けることになれば、特定資産が増えることで資産保有型会社に該当する可能性もあります。また、不動産の仲介会社が投資用不動産を保有していて、後継者が相続したときには、本業の売上と比べて賃貸収入の割合は低かったとします。それから数十年後には本業の売上が下がってしまい、それによって資産運用型会社に該当してしまうかもしれません。

そこで、相続税の納税猶予を適用するならば、資産管理会社に該当する原因となる不動産を先代の経営者の退職金として、現物で支給しておくこともお勧めです。先ほどの本社ビルを先代の経営者が退職金でもらって所有して、そのあと不動産会社に貸し付けて賃貸収入を受け取れば、退職後の安定収入にもなりますし、結果的に所得分散による節税効果もあります。

とはいえ、相続税の納税猶予を適用している時期は長いので、本当に適用すべきか、慎重に判断してください。

15分でワカル!

紙面を動画解説中!

スマホで「サクッと」情報get

全宅保証 Web研修へGO

ご質問について

- ・ご質問は文書にて下記宛までご郵送ください。（電話・FAX・メール等の問合せは対応していません）
- ・なお、個別の取引等についてのご質問・ご相談にはお答えできません。

(公社) 全国宅地建物取引業保証協会
東京都千代田区岩本町2-6-3
全宅連会館2F



全宅保証 研修

検索

「紙上研修」on the web

