

**Q1** 個人診療所ですが、そろそろ息子に事業を承継させようかと考えています。土地・建物はどのようにして息子に移していくとよいのでしょうか。それぞれの場合の税務上の取扱いについて教えてください。

**A.**

ポイント

- (1) 親名義の土地・建物を後継者である子に移行する方法は、貸し付けるか、売却するか、贈与するかですが、一般的には、建物を貸し付ける場合が多いようです。
- (2) 値上がりが予想される財産は、譲渡や贈与による移転が適し、親が資産家で相続税の税率が高く見込まれる場合には、贈与による相続税の節税効果も期待できます。
- (3) 小規模宅地等の減額の特例は有利な制度ですが、事業承継した場合80%の評価減が認められるのは生計を一にしている子が無償で建物又は敷地を借りている場合です。

## 1. 土地・建物の後継者への貸し付け

### (1) 建物を子に賃貸する場合（賃貸借）

建物を承継者である子に賃貸し、家賃を収受した場合の課税上の取扱いは、親と子が生計を一にしているか、別になっているかによって異なります。生計を別になっている場合には、親が収受した家賃は不動産所得の収入金額となり、その土地・建物に係る経費（減価償却費、固定資産税等）は不動産所得の必要経費となります。そして、子が支払った家賃は子の事業所得の必要経費となります。なお、相続が発生した場合の土地の評価は、下記によります。

$$\text{貸家建付地} = \text{自用地評価額} \times (1 - \text{借地権割合} \times \text{借家権割合})$$

一方、生計を一にしている場合には、収受した家賃は親の不動産所得の収入金額にならず、また、子の支払家賃は事業所得の必要経費にはなりません。ただし、親の所有する土地・建物に係る固定資産税、減価償却費等の経費は子の事業所得の必要経費になります。

### (2) 建物を子に無償で貸し付ける場合（使用貸借）

建物を後継者である子に無償で貸し付ける（使用貸借）こともできます。その場合、親は土地・建物にかかる費用を負担していても、貸付けによる収入がありませんので不動産所得の必要経費とはなりません。生計を一にしている場合、土地・建物に係る経費は子の事業所得の必要経費となります。

相続が発生した場合の土地の評価は、自用地として評価しますので減額はありません。

## 2. 土地・建物の後継者への譲渡又は贈与

### (1) 土地・建物を時価で子に譲渡する場合

土地・建物を売却した親には、売却価額からその資産の取得費及び譲渡費用を差し引いた譲

渡益に対して、譲渡税（所得税＋住民税）が課されます。土地・建物を売却した場合の譲渡税は、他の所得と分離してその資産を所有していた期間に応じて次の税率を乗じて課税されます。

子が借入金で資金調達した場合には、その利息は子の事業所得の必要経費になります。

所有期間	課税対象	税率（所得税＋住民税）
5年以下	売却価額－（取得費＋譲渡費用）	39%（所得税30%、住民税9%）
5年超	売却価額－（取得費＋譲渡費用）	20%（所得税15%、住民税5%）

（注）長期、短期を区分する所有期間は、売却した年の1月1日現在で判定します。

譲渡によって移転した財産には、将来、相続財産として課税されることはありませんので、価値が上がるのが予想される財産は、譲渡による移転が適しているといえましょう。

## （2）土地・建物を子に贈与する場合

子が取得資金を調達できない場合、土地・建物を贈与することも考えられます。この場合には、土地・建物の相続税評価額が贈与価額となり子に贈与税が課されます。暦年課税の贈与税は税率が高く、不動産を贈与すると贈与税が高額になる場合が多いですが、親が資産家で相続税の税率が高くなるが見込まれる場合には、生前贈与による相続税の節税効果が期待できますので検討する余地があります。

なお、親の財産が相続税の基礎控除（5,000万円＋1,000万円×法定相続人の数）の範囲内で相続税が課税されない見込みの場合は、「相続時精算課税制度」を使って贈与を検討するのもよいでしょう。この制度を選択した場合には、2,500万円まで贈与税がかからないで移転できますので、通常の暦年課税に比べて機動的に高額の贈与移転ができます。

ただし、相続発生時には贈与時の価額で相続財産に加算され相続税課税の対象となりますので、相続税がかかる場合には、時の経過にしたがって老朽化して価値が下がる建物等は高い贈与時の時価で計算することになり逆に税負担が増えてしまいますので注意が必要です。

### ● 小規模宅地の評価減との関係

事業用の宅地を相続する場合には、一定の要件を満たすと最大400㎡までの部分について80%評価減の特例がありますが、建物を賃貸する場合は、親にとってこの土地は貸付用の土地となり、50%の評価減しか認められません。

事業承継して80%の評価減が認められるのは、親子が生計を一にしている、建物を無償で貸し付ける場合と建物だけを贈与または譲渡して地代を収受しない場合で、子がこの土地を相続し相続税の申告期限まで所有し事業を継続するなどの要件を満たす場合です。

### ● 承継を機に建物を建替える場合は、相続税対策としては親の建替えが有利

承継時に建物を新築することが珍しくありませんが、その場合、だれの名義で建てるのがよいかについては、相続税対策の観点からは親の名義で建てた方が有利といえます。

例えば、医院の建築に8,000万円かかるとして、親が建てた場合、建物の相続税評価額は、固定資産税評価額により、建築価額の60%程度となりますので、相続における建物の評価額は4,800万円以下となります（経過年数により）。

一方、子が建て、8,000万円の預金を相続した場合相続税評価額は8,000万円です。このように、相続税を考える上では、親の名義で建て替えた方が有利となります。

ただし、所得税計算の経費算入、子の資金力、小規模宅地の評価減等をも考慮して、最も有利な選択をすることが大切です。

**Q2** ゴルフ会員権を売却した場合の税金の計算方法を教えてください。平成3年に1500万円で購入した会員権の最近の相場は200万円前後に下落してありますが利用することが少なくなったので処分したいと考えています。勤務医としての私の給与所得は約2000万円ですが、処分した場合の税金の計算はどのようになりますか。

**A.**

ポイント

(1) ゴルフ会員権を譲渡した場合の所得は、総合課税の譲渡所得として、給与所得などの所得と総合して課税されます。50万円の特別控除額があり、所有期間5年超の場合は1/2課税となっています。

(2) ゴルフ会員権を譲渡したことにより生じた損失は、他の所得との損益通算により、源泉徴収された給与所得の所得税のうち損失対応部分が還付されることとなります。

## 1. ゴルフ会員権を売却した場合の譲渡所得の計算方法

### (1) ゴルフ会員権の譲渡による所得

① ゴルフ会員権は、特定の会社の株主にならなければ会員となれない会員権と預託金制等のその他の会員権に区分されますが、譲渡したときの所得は、いずれも総合課税の譲渡所得として事業所得や給与所得などの所得と総合して課税されます。

② 総合課税の譲渡所得は、ゴルフ会員権の取得の日から譲渡の日までの所有期間に応じて短期と長期に区分され次のとおり所得計算をすることになっています。

イ. 所有期間が5年以内のもの（短期譲渡所得）

譲渡収入金額－（取得費＋譲渡費用）－50万円（特別控除額）＝課税される金額

取得費……入会金、預託金、名義書換料、取得手数料など  
譲渡費用……売買手数料など

ロ. 所有期間が5年を超えるもの（長期譲渡所得）

{譲渡収入金額－（取得費＋譲渡費用）－50万円（特別控除額）} × 1/2  
＝ 課税される金額

例えば、10年前にゴルフ会員権を400万円（入会金100万円、預託金300万円）で購入し、今年これを600万円（売買手数料12万円）で売却した場合、総合課税の譲渡所得の金額は下記のとおり計算されます。

（譲渡収入金額） （取得費） （譲渡費用） （特別控除額） （課税長期譲渡所得金額）

{600万円－（400万円＋12万円）－50万円} × 1/2 = 69万円

③ なお、譲渡したゴルフ会員権が複数の場合や短期譲渡所得と長期譲渡所得の両方がある場合でも、特別控除の金額は全部で50万円が限度で、先に短期譲渡所得から控除します。また、特別控除前の金額が50万円以下の場合は、特別控除前の金額が特別控除の金額になります。

### (2) ゴルフ会員権の譲渡による損失

① ゴルフ会員権の譲渡により生じた損失は、事業所得や給与所得など他の所得と損益通算することができます。

（他の所得の課税所得－譲渡損失額）が通算後の課税所得金額になります。

② ゴルフ場経営法人が破産した場合など損益通算できない場合があります。

預託金制のゴルフ会員権は、プレー権（優先的施設利用権）と預託金返還請求権とからなっていますが、経営破綻して競売にかけられると、ゴルフ場が差し押さえられるため、プレー権は消滅します。その場合、預託金返還請求権のみが残りますが、預託金請求権の行使は単なる貸付金債権の譲渡で資産の譲渡ではないため、譲渡所得課税の対象とはならないわけです。

## 2. 売却損が出た場合の税金計算事例

**設例** 16年前1,500万円で購入したゴルフ会員権を今般200万円で思い切って処分しました。譲渡所得の計算と、給与所得と総合した所得税、住民税の計算はどうかみてみましょう。

- 売却価格 200万円、 ○ 売買手数料 52,500円
- ゴルフ会員権購入時 取得価額 1,500万円、名義書換料 30万円
- 給与所得 2,000万円、○所得控除 所得税280万円、住民税250万円

### 1. ゴルフ会員権に係る譲渡損失の金額の計算

$$\begin{aligned}
 & (\text{譲渡収入金額}) \quad (\text{売買手数料}) \quad (\text{取得価額}) \quad (\text{名義書換料}) \\
 & 2,000,000\text{円} - (52,500\text{円} + 15,000,000\text{円} + 300,000\text{円}) \\
 & = \blacktriangle 13,352,500\text{円} \cdots \text{譲渡損失の金額}
 \end{aligned}$$

### 2. 所得税、翌年度の住民税の計算

	給与所得にかかる税金 (会員権譲渡がないとき)	ゴルフ会員権を売却した場合 の損益通算による税金
<b>所得税</b>		
給与所得	20,000千円 - (20,000千円 × 5% + 1,700千円) = 17,300千円	20,000千円 - (20,000千円 × 5% + 1,700千円) = 17,300千円
課税所得	17,300千円 - 2,800千円 = 14,500千円	17,300千円 - 2,800千円 = 14,500千円
所得税	14,500千円 × 33% - 1,536千円 = 3,249千円	14,500千円 - 13,352.5千円 = 1,147千円 1,147千円 × 5% = 57.3千円
<b>住民税</b>		
課税所得	17,300千円 - 2,500千円 = 14,800千円	17,300千円 - 2,500千円 = 14,800千円
住民税	14,800千円 × 10% + 均等割 4千円 = 1,484千円	14,800千円 - 13,352.5千円 = 1,447千円 1,447千円 × 10% + 均等割 4千円 = 148.7千円
<b>税金合計</b>	4,733千円	206千円

この設例では、ゴルフ会員権売却損1,335万円により課税所得が同額減少するため、所得税、住民税合計で売却しない場合に比べ税額が損失額のおよそ3分の1に相当する453万円減る計算になります。

なお、譲渡損失が他の課税所得額を上回る場合は、課税所得がゼロになり、源泉徴収された所得税が全額還付され、翌年度の住民税の所得割もかかりません。