

編集発行人

株式会社 船井総合研究所

取締役 三上 元

TEL:06-314-3901

株式会社FPシミュレーション

代表取締役 三輪 厚二

TEL:06-946-8011

◇社長の土地の上にマンションを建築する場合

### Q：社長個人と法人のどちらが有利なのか？

A：土地の有効利用の目的が、所得税の節税にあるのか、相続対策にあるのかによって異なります。

#### ①所得税の節税

個人の所得税・住民税は超過累進税率によって最高60%の負担となります。一方、法人の税負担は資本金や法人の種類等で異なるものの、負担はおおむね50%ぐらいです。

税負担の軽減を考えると、建物の建築後の賃借料を含めて計算した社長の税負担が、法人の税負担よりも大きいなら、法人で建てる方が有利です。

法人が社長から土地を借りる場合には、借地権の認定課税がされないよう注意が必要です。

#### ②相続対策

社長個人で建てる時、評価は土地については貸家建付地評価となり、建物は貸家評価となるので自用地評価よりも評価が下がります（ただし3年経過後）。

一方、会社が建てる時、土地の評価は借地権が会社にあれば底地評価ですので、個人で建てるよりも評価が下がります。ただし、その分、自社株の評価に反映され、株価が高くなる場合があります。

#### ③結論

一般的には、短期的対策としては社長個人が、超長期的対策としては法人が建築する方が有利な場合が多いようです。

