

不動産賃貸業への事業承継税制の適用は？

事業承継の際に有用な「事業承継税制」だが、資産管理会社は原則としてその適用外となる。では、どんな会社が資産管理会社に当たるのか。また、資産管理会社でも事業承継税制が適用される要件とはどのようなものか。具体例を挙げて解説する。



中田 和重
公認会計士・税理士
中田公認会計士事務所 所長

事業承継税制においては、多額の現預金・不動産・株式等を保有する「資産保有型会社」および不動産の賃貸業等を行う「資産運用型会社」は、資産管理会社とみなされ、原則的には事業承継税制を適用することはできません。しかし、3つの事業実態要件を満たすことで適用が可能になる場合があります。

【Q1】資産管理会社の2つの類型は？

事業承継の対象会社が贈与時から見て直前の事業年度の開始日以降「資産保有型会社」また

は「資産運用型会社」に該当すると、事業承継の際の贈与税の納税猶予及び免除制度である事業承継税制が適用できません。

- ①「資産保有型会社」とは、名称どおり、貸借対照表上で保有している資産の70%以上を特定資産が占めている会社と定義されています。特定資産とは自社の業務で使っていない不動産（賃貸不動産、有休不動産等）、株式、国債などの有価証券、現預金、貴金属、貸付金などです。
- ②「資産運用型会社」とは、総収入額（売上、

用ができないか」との相談を受けました。

【Q3】事業実態要件を満たすか？

A社のように資産管理会社に該当する場合であっても、次の3つの事業実態要件をすべて満たせば事業承継税制を適用することが可能です。

- ①商品販売等（商品の販売、後継者やその同族関係者以外への資産の貸付け又は役務の提供）を、株式の贈与の日まで3年以上継続して事業として行っていること。
- ②株式の贈与の時に、後継者と生計を一にする親族以外の常時使用する従業員（原則として社会保険に加入）の数が5人以上であること。
- ③株式の贈与の時に、親族以外の常時使用する従業員が勤務している事務所、店舗、工場その他これらに類するものを所有し、又は賃借していること。

A社はすでに①及び③の要件を満たしており、後継者が取締役就任後3年以上経過後に株式の贈与を受ける日および認定申請基準日（10月15日）に、常時使用する従業員数が5名以上（贈与の日が10月15日以降の場合は贈与日に5名以上）であれば事業承継税制の適用が可能となります。

【Q4】贈与するまでのスケジュールは？

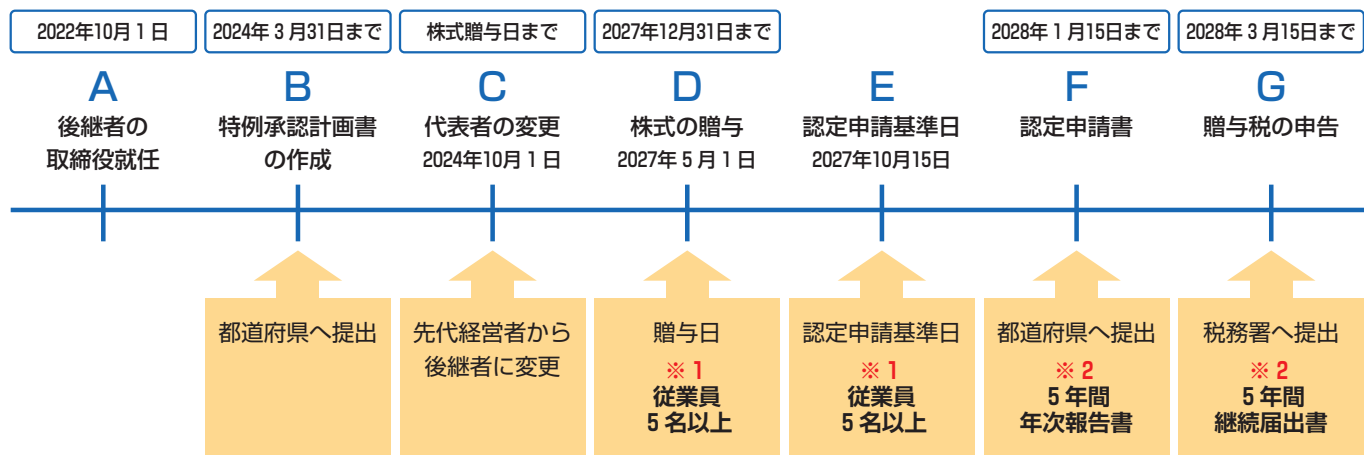
事業承継税制の特例措置（100%の株式を税金ゼロで贈与）を活用するA社株式の贈与の具体的なスケジュール案は図表の通りです。

主なポイントは、①2024年3月31日までに都道府県知事に特例承認計画を作成して提出し、②先代経営者から後継者に代表権を変更し、③後継者が取締役就任後3年以上経過して以降、常時使用する従業員数が5名以上になった時点で後継者に株式を100%贈与し（2027年12月31日まで）、④都道府県知事と税務署に所定の届出を行うことです。

事業承継税制の適用期間中に適用要件を満たさなくなった場合は、認定が取り消され猶予税額（利子税を含む）を全額納付する必要がありますので、実行に際しては必ず専門家にご相談下さい。

■図表 資産管理会社への事業承継税制の特例措置の適用事例（株式贈与のスケジュール案）

30歳の子が新規事業を開始するために取締役に就任し（A）、贈与税の特例措置を適用するために特例承認計画書を都道府県へ提出し（B）、子に代表者を変更し（C）、取締役就任後3年以上経過後に株式の贈与を受け（D）、都道府県に認定申請をし（F）、税務署に贈与税の申告をする（G）までの一連のスケジュール案は下記のとおりです。



※1 事業継続期間（贈与税申告期限後から5年間）だけでなく、5年経過後も納税猶予をする限り、従業員5名以上を確保し「資産管理会社に該当しないこと」を満たす必要があります。資産管理会社に該当することとなった場合には、猶予税額（利子税を含む）を全額納付する必要があります。

※2 事業継続期間は、所定の期日までに毎年都道府県および税務署に年次報告書および継続届出書を提出する必要があります。

雑収入、不動産売却収入等）に対して、不動産の賃貸収入等、資産を運用することによって得た収入の割合が75%以上を占める会社を指します。

上記①、②のいずれかに該当する場合は、資産管理会社に該当し、原則として事業承継税制を適用することはできません。

【Q2】A社への事業承継税制の適用は？

A社は、50年以上にわたって不動産賃貸を行っており、テナントビル等を保有していますが、ビルの管理・清掃等は外部の業者に委託しています。役員である親族以外の従業員は1名だけです。業績は安定し、内部留保および土地の含み益もそれぞれ10億円を超えており、株式を100%保有する経営者（代表取締役）の相続発生時には多額の相続税の負担が生じると見込まれています。

しかしA社の貸借対照表の70%以上を特定資産が占めており、また収入のほとんどを賃貸収入が占めていることから、現状のままでは資産管理会社に該当するため事業承継税制の適用はできません。

このたびA社の経営者から、「30歳の子が勤務先を退職してA社で新規事業を開始するにあたり、子が取締役に就任して2年後に代表権を引き継ぎ、取締役に就任して4年7カ月後に持株100%を贈与したいが、事業承継税制の適