

A2 診療所の土地及び建物を後継者に「贈与」、「譲渡」、「賃貸」の三つの方法がありますが、一般的には賃貸する方法の税負担が軽いです。

(1) 建物及び土地の贈与

贈与の場合には土地は路線価額、建物は固定資産税評価額を基準とした相続税評価額により、受贈者である後継者が贈与税を払わなくてはなりません。贈与税は累進税率であり、不動産を一度に贈与する場合は高い税率となり、贈与税がかなり高くなるのが一般的ですが、親が高い税率の相続税が予想さ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。

親の財産が、相続税が課されない基礎控除の範囲であれば、相続税清算課税を使い贈与することを検討するのもいいでしょう。

また相続時精算課税を選択した場合には、通常の暦年贈与より有利かつ低負担で贈与できます。ただし、相続発生時に贈与時の価額で相続税が計算されますので、将来的に価値が減少する資産の贈与は税負担上、不利となることがあります。

(2) 建物及び土地の負担付贈与

院長が診療所を建築するにあたり、金融機関からの借入金で資金調達をしており、今なおその残債が残っている場合、「土地・建物を贈与する代わりに借入金も負担する」という負担付贈与という方法があります。

負担付贈与があった場合の贈与税の課税価格は、贈与財産の評価額から債務の負担額を控除した金額となります（相基通 21 の 2-4）。この場合の土地・建物の価額は路線価額や固定資産税評価額もしくは帳簿価額ではなく、贈与時の通常の取引価額、いわゆる「時価」で評価され課税されます。また、贈与した親も引き受けてもらった債務額で土地建物を譲渡したとみなされて譲渡所得税が課税される場合があります（平成元年 3 月 29 日直評 5 直資 2-204）。

時価と比較して評価の低い相続税評価額を活用した不動産の贈与は贈与税負担上有利となりますが、負担付贈与の場合は不動産を時価で評価することになりますので、不動産の時価と債務の額に大きな差額が生じると多額の贈与税が課税されることとなります。

(3) 建物及び土地の譲渡

土地・建物を子に譲渡する場合はその時の時価とし、時価より低額で譲渡すると、その差額につき贈与税が課されることがあります。また、贈与とみなされないように金銭の授受を行う必要があります。

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計算上、必要経費となります。譲渡した院長は譲渡所得税が課税される場合があります、譲渡対価から

その資産の取得費及び譲渡費用を控除した差額の譲渡益に対し、他の所得と分離して課税されます。

(4) 建物を後継者に賃貸する場合

診療所を後継者に有償で賃貸する場合、後継者と院長が同一生計か、別生計かによって課税上の取扱いがこととなります。

(ア) 後継者と同一生計

生計が同一の親族間では、前院長が受取った賃料は収入とならない代わりに、後継者も支払った賃料につき事業所得の計算上必要経費になりません。ただし、前院長の土地建物に係る固定資産税、減価償却費等の経費は後継者の事業所得になります。

(イ) 後継者と別生計

生計が別の親族間では、不動産所得の計算上、前院長が受取った賃料は収入となり、その土地建物に係る固定資産税、減価償却費等は必要経費となります。また後継者が支払った賃料は後継者の事業所得の計算上必要経費となります。

(5) 建物を後継者に無償で賃貸する場合

(ア) 同一生計

生計が同一の親族間では、前記④(ア)と同様、土地建物に係る経費は後継者の事業所得の計算上必要経費に算入することができます。

(イ) 別生計

生計が別の親族間では、前院長が土地建物に係る固定資産税等の費用を負担していても、賃料を受取っていないため不動産所得が生じず、不動産所得の必要経費とはなりません。

(6) 資産管理会社への売却

院長から資産管理会社への土地建物の譲渡は、上記③と同様、譲渡価額は時価となり、時価より低額で譲渡すると、その差額について法人税が課税されることとなります。なお、譲渡が否認されないように金銭の授受をする必要があります。

会社に資金がない場合は現物出資も可能であり、また資金を借入金により資金調達する場合は、その借入金利子は法人所得の計算上必要経費になります。

譲渡した院長は譲渡所得税が課税される場合があり、譲渡対価からその資産の取得費及び譲渡費用を控除した差額の譲渡益に対し、他の所得と分離して課税されます。

譲渡後、後継者は会社に通常の賃料を支払い賃貸します。会社にとって診療所は賃貸不動産になりますので、その会社の自社株評価上相続税評価が下がります。

建物だけを会社に譲渡した場合には、権利金の認定課税がされないように「土地の無償返還に関する届出書」を提出するようにしま。