

通常売却のケース

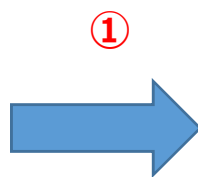


ご所有ビル

②



役員



2億円にて売却



買主

法人の不動産処分の問題なので、長期譲渡取得や短期譲渡取得などの話とならず、あくまでも法人所有の不動産の売却の問題となります。

例えば、役員報酬を3人で1800万円と設定ビル管理諸経費を360万円及びその他諸経費を140万円と設定した場合

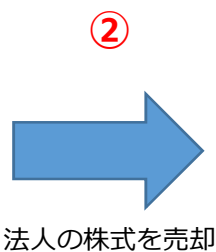
ざっくりと法人税（法人住民税も含む）の申告は
約4000万円

残りの残額を会社に残した状態で、解散決議をして株主に分配するか、もしくはそれを原資に役員報酬をもらうかという方法になります。当然、その場合は個人に対しても税金がかかるという流れになります。

不動産保有会社を売却するケース



ご所有ビル



買主



役員

(メリット)

- ・ 役員と株主が同じケースだと退職金ともし貸付があれば、売却の際に精算できて、かつ高ければ高いほど株価が下がり、株式の売却による税金の支払いが少なくなる。
- ・ 通常の売買で不動産簿価を上げようとする、差額は利益として考えられ、その分税額が増えるが、この方法だと不動産簿価が少なくても修正する必要がありません。

①

「A」売却前に役員の退職金の規定を作ります。
※役員の退職金の算定額は決められておりますのでその算定方法をご相談ください。

「B」会社に対して、貸付（役員等）があればその金額を事前に把握

②

法人の株式を売却
※その際は①の費用を引いた金額で売却をします。
株式の計算方法は、もしご興味があれば、当社にご相談ください。