

今回のテーマ： 個人立診療所の事業承継について（親子間承継） -3

Q：診療所の土地・建物を次期院長へ譲渡するとした場合の課税関係について教えてください。

1. 時価にて売買し、金銭の授受をしっかりと行うことがポイント

診療所の土地・建物を後継者に譲渡する場合、その売買価額はその際の時価（取引相場価額や不動産鑑定士等による評価額）によります。時価より低い金額で売買すると、時価との差額につき贈与税が買い手（次期院長）に課税されることとなります。これは、医療法人に個人所有の土地・建物を賃貸している現理事長が次期理事長に譲り渡す際にも同様のことが言えます。

また、土地・建物の売買行為そのものが「贈与」と見なされないよう、売買契約書の作成や金銭の授受（振込手続き等）をしっかりと行う必要があります。

なお、次期院長が借入金により診療所の土地・建物を取得して事業を承継した場合には、当該借入金の利子は（次期院長の）事業所得（あるいは不動産所得）の計算上、必要経費に算入されます。

2. 不動産の譲渡所得にかかる税負担

土地・建物を売却した場合の譲渡所得税は、他の所得と分離した上でその資産を所有していた期間に応じ以下のように課税されます。

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30%＋住9%）
5年超	売却価額－（取得費＋譲渡費用）	20%（所15%＋住5%）

（*）売却した年の1月1日現在で所有期間を判定します。

3. 低廉譲渡にかかる「みなし贈与税」

土地・建物を有する個人が、通常取引相場（時価・鑑定士評価など）よりも低い金額で他者（身内以外に第三者も含む個人）に譲渡した場合、譲り受けた側に「みなし贈与税」の負担が発生します。具体的な例を下記に示します。

①土地・建物の時価：10,000万円（鑑定士評価による）

②土地・建物の相続税評価額：7,000万円（路線価・固定資産税評価額など）

③土地・建物の売買価額：7,000万円

④土地・建物の取得費等：6,000万円（付随費用含む）。なお、その1月1日時点での所有期間は5年超とします。

(ア) 売主 (現院長) にかかる譲渡所得税・住民税

$$(7,000\text{万円} - 6,000\text{万円}) \times 20\% = \underline{200\text{万円の所得税・住民税}}$$

(イ) 買主 (次期院長など個人) にかかるみなし贈与税 (現行税率)

$$\begin{aligned} & \mathbf{【(10,000\text{万円} - 7,000\text{万円}) - \text{基礎控除}110\text{万円}】} \times 50\% - 225\text{万円} \\ & = \underline{1,220\text{万円の贈与税の負担発生}}。土地・建物の取得に要する資金的な負担としては、(時価 \\ & \text{の}10,000\text{万円に対して) 売買金額の}7,000\text{万円} + \text{贈与税}1,220\text{万円} = 8,220\text{万円} \text{となります。} \end{aligned}$$

なお、土地・建物以外の売買の場合、相続税評価額 (以上) での売買であれば、上記のようなみなし贈与税の負担発生はありません。

小野瀬会計 医業福祉経営専門部