

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） -4

Q：現在私（個人立診療所の院長）が有している診療所の土地・建物を次期院長である息子へ賃貸することにより事業承継を行った場合、不動産所得（賃料の収入）や固定資産税等の必要経費の取扱はどのようになるのでしょうか。また、相続発生時に、小規模宅地等の評価減の特例は受けられるのでしょうか。

A：診療所の土地・建物を次期院長（子）に貸す場合、前院長と次期院長が同一生計なのか別生計なのかによって、課税上の取扱が異なります。

1. 前院長と次期院長が同一生計の場合

生計が同一の親族間では、院長の座を退いた先生（前院長）が受け取る賃料は不動産所得の計算上、収入金額にならない（不動産所得にならない）代わりに、次期院長（後継者）が前院長に支払う賃料も事業所得の計算上、必要経費になりません。

ただし、診療所の土地・建物に係る固定資産税・減価償却費・火災保険料等の経費は、次期院長（後継者）の事業所得の計算上、必要経費に算入されます。

2. 前院長と次期院長が別生計の場合

生計が別の親族間では、不動産所得の計算上、前院長が受け取る賃料は不動産所得の収入金額となり、土地・建物にかかる固定資産税や減価償却費等も、前院長の不動産所得の計算上、必要経費に算入されます。一方、次期院長（後継者）が支払う賃料は、次期院長（後継者）の事業所得の計算上、必要経費に算入されます。

3. 同一生計で無償賃貸（使用貸借）した場合

診療所の土地・建物を無償で賃貸することも想定されます。この場合、生計が同一の親族間であれば、土地・建物に係る経費は次期院長（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。

4. 特定事業用宅地等に該当した場合の相続税評価額の減額特例

親と子の生計が同一であり、前院長（親）が後継者（子）に診療所の土地・建物を無償貸し付け（使用貸借）しているとした場合、前院長に相続が発生し子が当該診療所の土地・建物を相続した

際には、(相続開始時から相続税の申告期限まで子が診療所の事業を継続していること、かつ、当該診療所の土地・建物を相続税の申告期限まで子が保有していることを要件に) 限度面積 400 m²まで 80%の土地の評価減の特例が受けられます。

小野瀬会計 医業福祉経営専門部