

始めよう!

複式簿記とアパマン経営実務の勉強 第6回

アパートを法人に売却(現物出資)するときの仕訳

建物を同族法人に売却するとき

今回は中古のアパートやマンションを同族法人に売却したり現物出資するときの仕訳について解説します。所得を分散するために不動産管理会社を設立する事はよくありますが、より多くを分散するために不動産自体を法人に移してしまおうというわけです。

アパートのうち建物だけを法人に売却。売買代金485万1200円(簿価)は20年間で分割返済することになっている。

△売主側の仕訳▽

(借方)事業主賃
4,851,200
/
(貸方)建物
4,851,200

借方に事業主賃(じぎょうぬしがし)というあまり聞き

慣れない勘定科目が使われています。この科目は通常、事業に関係のない支出をした場合等に使用します。

例えば、自宅とアパートの両方の固定資産税を一緒に支払った場合、必要経費になるのはアパート部分だけです。全額を租税公課として処理することはできません。そこで自宅部分に係る固定資産税については事業主賃という暫定的な科目(分類上は資産項目)を使って必要経費から除外するので。

ところで個人の所得は全部で10種類に分かれています。不動産を譲渡した場合の所得はご承知のように譲渡所得に該当します。したがって、この事例のようにアパートを売却する場合には不動産所得の決算書から除外する必要があります。つまり、上記の仕訳のうち貸方にある建物勘定は売却して建物がなくなるか

らというよりも、不動産所得の決算書から除外するために貸方に計上するというように考えていただきたいのです。

△買主側の仕訳▽

(借方)建物
4,851,200
/
(貸方)長期未払金
4,851,200

借方の建物勘定については特に説明は要らないと思いますが、貸方の長期未払金とは何でしょうか? 未払金に長期という文字が付いています。この長期というのは1年を超えて支払うことになる場合に使用します。事例では返済期間が20年ですから長期になっているわけですね。

建物を同族法人に現物出資するとき

不動産を法人に移転する方

法として上記で説明した売買による方法以外に現物を出資するという方法があります。この現物出資とは要するに、新規に法人を設立する場合とか増資をする場合に現金ではなく、不動産等の現物を出資するというものです。それは現物出資の場合の仕訳はどうなるのでしょうか? 上記と同じ事例で説明しましょう。

△出資する側の仕訳▽

(借方)事業主賃
4,851,200
/
(貸方)建物
4,851,200

この仕訳は売買の場合と全く同じです。現物出資の場合でも譲渡と同じ計算をします。で不動産所得の決算書から除外するために建物勘定を貸方に記入してゼロとする必要があるわけですね。

△出資を受ける法人側の仕訳▽

(借方)建物
4,851,200
/
(貸方)資本金
4,851,200

売買の場合には長期未払金でしたが現物出資の場合は資本金となつていきます。それでは未払金と資本金の違いは何でしょうか? 簡単ですね。未払金の場合には長期の分割であれ、いずれ返済する必要がありますが、資本金の場合には返済義務はありません。

このように現物出資の場合には出資した建物が出資者に戻ってきませんので、建物を所有している父親が現物出資することで相続財産の評価額を減らすことができる場合があります。

なお、ここでは仕訳のみを簡単に紹介しておりますが、実際の手続きは非常に複雑・難解です。したがって、実行する場合は資産税に詳しい会計事務所との先生とよく相談するようにしてください。



鹿谷会計事務所
鹿谷 哲也 所長

profile

1952年香川県生まれ。慶応大学卒業。(株)鹿谷総合研究所代表取締役。著書に「家主さん、地主さん、もっと勉強して下さい!」、「アパマン経営、なぜ失敗するのか?」など。家主さん向けの会計ソフト「らくらく社計簿」を独自に開発、販売している。