

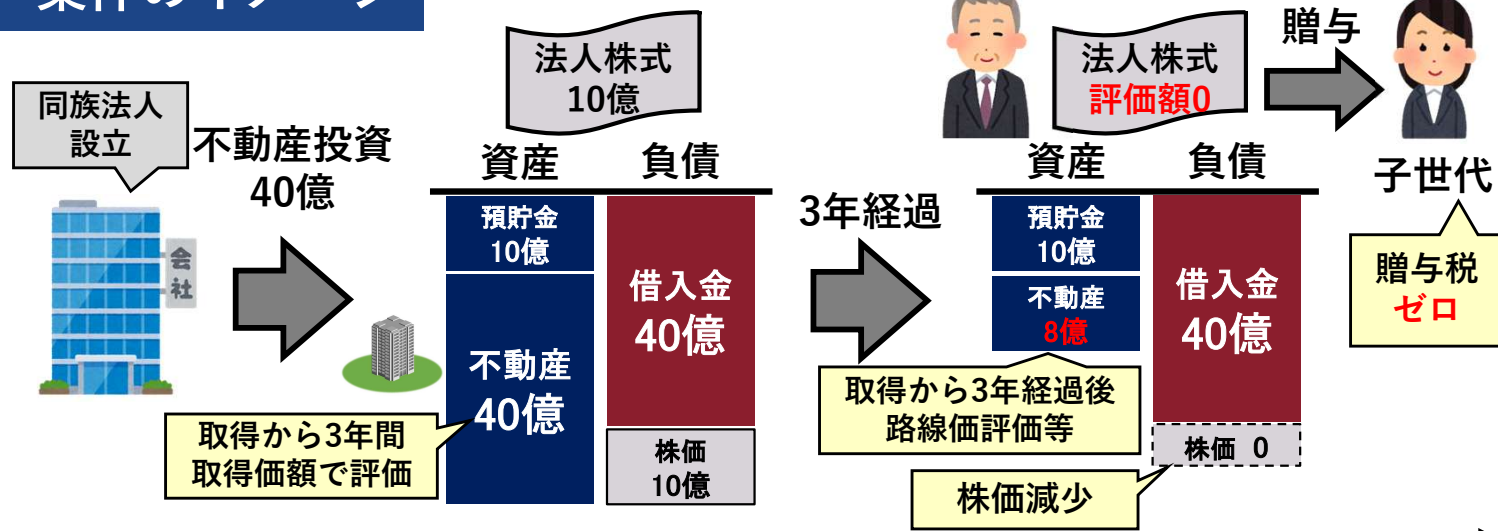
法人 不動産投資の"3年ルール"に新たな注意点

KDDIの創業者一族が同族法人で不動産を購入し、株価が下がった3年経過後に株式を贈与した際に国税庁より指摘を受け、**株価の減少が否認**されたようです（2024年の出来事）。

法人は不動産取得から3年経過後、評価額が減少し株価も下がる傾向にあります。今後は株式の贈与時期に注意が必要と思われます。



案件のイメージ



投資直後

3年経過後

課税庁の指摘



不動産の**評価額が著しく不相当**。再評価した結果、**不動産は34億**と評価される



結果的に納税者には**1.7億程度**の追徴税額が課されることに

当該案件は納税者が国税不服審判所に審査請求したものの既に棄却されているようです（2025年4月）。その後、納税者が地方裁判所へ訴訟を提起したか否かは不明ですが、我々としては**法人で不動産投資から年数経過後の株式贈与について、贈与する時期に注意を払う必要がある**と思われます（個人の不動産投資5年8割縛りが令和9年より開始の影響から、**法人も5年8割縛りルールに伸長されると考えられる点**につき、併せてご留意願います）。最近では法人株式評価や不動産を巡る評価について係争に繋がる案件が増加していると思われます。ぜひ私たちはできる限り安全性の高い方法で、お客様の資産を安心して守る提案をしていきたいですね。



こんにちは！毎日暑い日が続いておりますが、皆さまいかがお過ごしでしょうか。先日、天神祭へ行ってきました。弊社がある大阪天満宮を中心に行われるお祭りですが、今年も多くの人で賑わい夏らしい活気に包まれていました。私は花火当日、昼頃から張り切って出掛けたものの少し早過ぎ、肝心の花火が始まる前に力尽きて居酒屋で音だけを楽しむことに…（笑）。それでも夏らしい雰囲気を楽しめ、良い気分転換になりました。夏はご家族が集まる機会も増える季節です。ご相続について少しでも気になることがございましたら、どうぞお気軽にご相談ください。