

## 不動産の現物出資

**Q** : 不動産を現物出資して会社を作る場合、税務上どのような取扱いになりますか？

**A** : 不動産の譲渡となり、譲渡所得税が課せられます。また、時価より受入れ価額が低い場合には、みなし譲渡課税や株主に対する贈与税課税の問題が生じます。

### 【解説】

税務では、法人に対する現物出資も資産の譲渡に含まれ、その場合の譲渡所得の収入金額は、その取得した株式の時価により計算することとなっています。

株式の時価とは、現物出資後のその会社の1株当たりの純資産価額をいいます。

したがって、不動産を現物出資して会社を設立する場合には、譲渡所得税が課せられることとなります。

なお、この場合において、法人が不動産の受入価額を低くしたりして、譲渡収入金額（譲渡対価としての株式の価額）が、現物出資財産の時価の2分の1未満となった場合には、低額譲渡となり、時価により譲渡したものとみなして課税される（みなし譲渡課税）こととなっていますので注意してください。

また、低額譲渡により、会社の株式の価額が上がった場合には、現物出資した者から現物出資した者以外の株主に対して贈与があったものとして取り扱われることとなっていますので、この点にも注意が必要です。

