

医療法人を設立した場合の 個人所有資産の取扱いについて

医療法人を設立した場合、先生が所有している事業用資産（土地、建物、医療機器）の取扱いが問題になります。譲渡や現物出資により法人へ引き継ぐ事も出来ますし、個人所有のまま法人へ賃貸する事も出来ますが、場合によっては大きな税金が発生する事がありますので注意が必要です。

【1】土地、建物

土地、建物共に譲渡や現物出資により引き継ぐ場合

譲渡、現物出資いずれのケースも時価で法人へ譲渡する事になり、譲渡益が生じた場合には譲渡所得に対して税金が発生します。逆に、土地の価格の下落により譲渡損が発生する場合がありますが、この場合譲渡所得は分離課税となっている事から、損失部分を他の所得と通算する事は出来ません。また消費税についても忘れてはいけません。通常、診療所の課税売上（自費収入等）が1,000万円を超える事は少ないので、免税事業者である場合が多いのですが、もし課税事業者であった場合は建物の譲渡金額に係る消費税を納付する事になります。

建物のみ法人へ引き継ぎ、土地は賃貸する場合

建物は時価で法人へ譲渡する事になりますが、一般的に建物の簿価と時価はそれほどかけ離れていない事が多いので、簿価での引き継ぎで譲渡益の問題が発生する事はほとんどありません。（消費税の課税事業者である場合は譲渡金額に係る消費税を納付します）ただし、土地の賃料を法人から貰いますので、不動産所得の確定申告が毎年必要になります。

また、このケースでは法人から個人へ通常の権利金又は相当の地代の支払いが無い場合に、法人側に権利金受贈益の認定課税の問題が生じます。（当該土地が権利金取引の慣行のある地域にある場合のみ）ただし「土地の無償返還に関する届出書」を税務署に提出する事によりこの認定課税は行われな事となり、また相当の地代未満の家賃を法人から個人へ支払っていても、その差額は認定課税されません。

土地、建物共に賃貸する場合

賃貸ですので譲渡所得は発生しません。ただし、土地、建物の賃料を法人から貰いますので、不動産所得の確定申告が毎年必要になります。

【2】医療機器

医療機器については医業に必要な資産であって、法人設立後は個人的に所有している意味がありませんので、法人へ引き継ぐ事になります。方法としては譲渡又は現物出資のいずれかになりますが、土地、建物と違いこれらの資産は時価を算定することが困難であり、帳簿価格での譲渡となります。



最後に理事長先生から医療法人への資産の譲渡や賃貸は「利益相反取引」に該当しますので、その取引に当たっては特別代理人を選任する必要があります。

お問い合わせはこちらをクリック ⇒ info@yamadasougou.co.jp