

法人所有不動産の名義移転～売買の場合と吸収分割の場合の差異について～

	売 買	事 業 譲 渡	吸 収 分 割
譲渡対価	原則、金銭	原則、金銭 (無対価の場合あり)	原則、株式発行 (無対価の場合あり)
契約関係の移転	-	個別承継 (債権、債務について個別同意が必要)	包括承継
許認可の移転	-	新たに取得	新たに取得 or 事後届出
債権者保護手続	-	不要	官報及び催告(一部不要な場合あり)
簿外債務の引継リスク	-	原則、無	有
雇用関係	-	従業員の個別同意が必要	労働承継手続きあり
承認機関	取締役会 (取締役会非設置会社：株主総会)	株主総会の特別決議	株主総会の特別決議
利益相反取引	対象	対象	対象外
根抵当債務	影響なし	影響なし	法律上、当然に共用債務化
登記申請	共同申請	共同申請	共同申請
登録免許税	1000分の20 (特例措置：土地1000分の15)	1000分の20	1000分の20
契約書の印紙税	記載された契約金額により異なる (非課税～60万円)	記載された契約金額により異なる (非課税～60万円)	原本1通あたり4万円
消費税	建物は課税、土地は非課税	建物は課税、土地は非課税	非課税
不動産取得税	課税	課税	一定の要件を満たせば、非課税
譲渡損益の繰延	-	税制適格ならば、有	税制適格ならば、有