

Case Study

豊かな資産形成のためのシリーズ講座・第20回

今からできる相続対策 ～不動産管理会社を設立して節税する方法～

所得税は給与から源泉徴収されるので、税金というものを免れようがないように思ってしまうがちです。ところが、給与所得の他に、アパートやマンションなどの家賃収入があれば、会社を設立することによって節税が可能となります。

今回は法人化した管理会社によって資産を運用するメリットをお伝えしたいと思います。

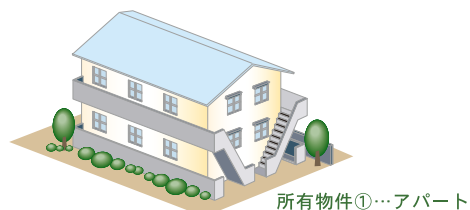
資産の所有を目的とした、資産管理会社を法人化することで、相続税などを回避している方もいます。

不動産投資としてのアパートやマンションの運営や資産管理、事業継承などを円滑に行うためにも、規模が大きくなれば、会社設立が有効となります。



【K様の相談内容】 収益用不動産をご所有のK様。
相当額入ってくる家賃収入を息子様にも振り分けて将来相続がスムーズにできるようにしたいと考えています。
先日友人よりちょうど法人化することにより不動産経営にメリットがあることを聞きました。
そこで少し調べてみることにしました。

- 【K様の概要】**
- 家族… K様(60歳)、妻(58歳)、息子(35歳)
 - 所有物件①…アパート 室数15戸
 - 所有物件②…1棟マンション 室数20戸
 - 家賃収入(①+②)…年間3,000万円(経費、税金控除前)
 - 経費…年間1,200万円



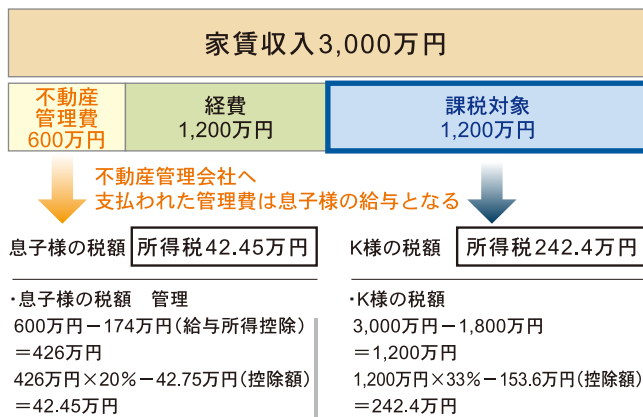
今回の事例のK様のような場合の他に以下のケースでは不動産管理会社の設立が有効です。

- 家賃収入が大きいため分散したい
- 所有している賃貸マンション一棟を財産分割したい
- 後継者に財産をきちんと残してあげたい

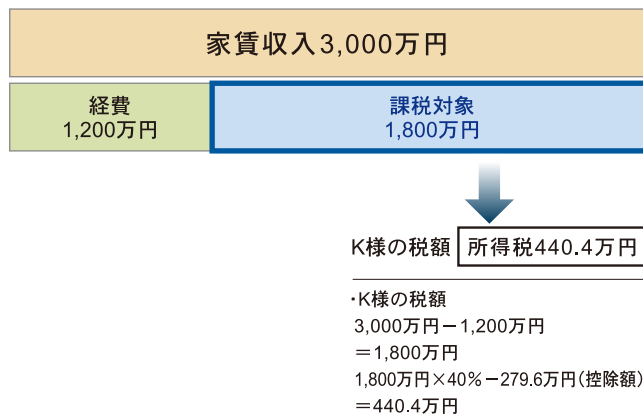
今回のケースでは、不動産管理会社をつくり、その会社に賃貸マンションの管理を委託します。
現行の会社法では、資本金に制限がなく取締役は一人でもよいので、親族に社長になってもらい会社を設立することができます。



不動産管理会社がある場合



不動産管理会社がない場合



税額
2,424,000円 + 424,500円 = 2,848,500円

税額
4,404,000円

差額
1,555,500円の節税

K様が、不動産賃貸業の経費として600万円を会社に支払います。

管理委託費として不動産管理会社に支払われた600万円が、息子様の給与となったとすると、K様の課税収入額にはならないため、K様・息子様の所得税において、155.55万円の節税になります。

※今回は考慮していませんが、実際には所得控除や住民税などの負担も加わってくるためさらに高い節税効果が望めます。

今回のケースを生前贈与を行った場合と比較してみます。

・600万円を贈与した場合

$(600万円 - 110万円 < \text{基礎控除額} >) \times 30\% - \text{税率} = 65万円 < \text{控除額} > = 82万円$ 82万円－42.45万円＝39.55万円の節税となります。

・不動産管理会社より給与として600万円支給した場合

$(600万円 - 174万円 < \text{給与所得控除} >) \times 20\% - \text{税率} = 42.75万円 < \text{控除額} > = 42.45万円$

K様の相続財産を税額を抑えて息子様に分与することができます。

【結果】

- 1.不動産管理会社を設立させることによる所得税の圧縮をはかることができました。
- 2.収入の減少により貯蓄の増加が抑制され、将来の相続税の圧縮を図ることができました。
- 3.相続資産を息子様に給与として与えることができ、将来の相続税納税に備えることができました。

【まとめ】

(不動産管理会社設立のメリット)

- 1.所得税の節税がはかれる
- 2.後継者に責任と管理能力を承継することができる
- 3.管理を直接行わずにすむ
- 4.相続財産が増えないため、長期的視点で相続対策が可能となる

注意点

- ・お子様が扶養親族である場合には給与収入が生じることにより扶養親族に該当しないことになるため、扶養者の税額が増えます。
- ・お子様の所得が増加することによって国民年金保険料や国民健康保険料の金額が変動することもあります。
- ・不動産管理会社の設立・維持・管理には、ある程度の出費が伴います。
- ・お子様の所得が高い場合には所得税の圧縮効果ははかれないことがあります。

※本誌掲載のシミュレーションは一例で、ご所有物件、ご売却物件ご購入物件その他の条件により適合しない場合があります。また、平成23年12月時点の税法に基づいて作成しています。

※個別の税務上の取扱いについては所轄の税務署または税理士等の専門家にご相談ください。

三井のリアルプランでは、皆様の資産の将来を見据えた資産形成のお手伝いを致しております。

将来の豊かな資産形成のコンサルタントとして、都心にこだわり培ってきた私どもの情報力とノウハウをお役立てください。

お問合せは、各リアルプランセンターまたは下記まで。

三井不動産販売(株) 事業推進部 事業推進グループ フリーコール

0120-977-131

午前10時～午後6時
(毎週水曜・月2回火曜定休)