

Seminar

不動産オーナーの節税対策

不動産投資に法人を活用する場合のポイント

不動産オーナーにとって、賃貸不動産に係る税負担の軽減対策は大きな関心事です。個人の不動産オーナーにかかる所得税等は累進税率であり、多額の賃貸収入がある場合、税負担が重くなります。これに対して法人にかかる法人税等は単一税率であり、さらに平成23年度税制改正において法人税率の引き下げ(平成24年4月以降開始事業年度より普通法人の税率が30%から25.5%、中小法人の軽減税率が18%から15%に軽減)が決定したことから、税負担の軽減を目的として不動産投資に法人を活用する手法に注目が集まっています。そこで、今回は不動産投資に法人を活用する場合のポイントについて解説をします。



1.【法人を活用する方法】

法人を活用して所得税の節税を図る方式としては、次の3種類があります。

①管理委託方式

管理委託方式は、不動産オーナーが所有する賃貸不動産の管理を自分や親族が所有する法人が行う方法です。不動産オーナーやその親族は、役員や従業員として法人の業務に従事します。法人は家賃や敷金等の集金や入金状況の管理、物件の清掃と見回り、修繕、電灯その他消耗品の取り替え、エレベーターの保守点検、入居者の苦情処理などの管理業務を行い、その報酬として管理料を不動産オーナーから受取ります。

管理料を受取った法人は、管理料の中から不動産オーナーやその親族に対し給与を支払います。

不動産オーナーが法人に支払う管理料の額は、金額が大きければ所得分散効果が働いて節税メリットが大きくなります。しかし、管理会社の業務実態に比べて管理料の額があまりに多いと、税務上トラブルが起きる可能性があります。特に最近の税務当局は同族間の不動産管理料の收受について、費用性を厳格に判断する傾向が強いので、注意が必要です。

②サブリース方式

これは、不動産オーナーが賃貸物件を一括して法人に賃貸し、その物件を法人がさらに借家人へ転貸する方法です。具体的には、法人は不動産オーナーとの間で建物の一括賃貸借契約を結び、借家人との間で個別に建物の賃貸借契約を結びます。このような転貸による建物賃貸を、「サブリース方式」と呼びます。

法人は不動産オーナーに家賃を支払い、転貸する借家人からは家賃を受け取ります。この受け取る家賃と支払う家賃の差額が法人の利益となり、この利益のなかから不動産オーナーの親族に対し給与の支払をします。

サブリース方式を採用する場合、不動産オーナーと法人間の家賃の額がしばしば税務上の問題点となります。問題を起こさないためには、不動産オーナーと法人間の家賃を、専門の賃貸管理会社が不動産オーナーに保証している家賃と同程度の水準にする必要があります。

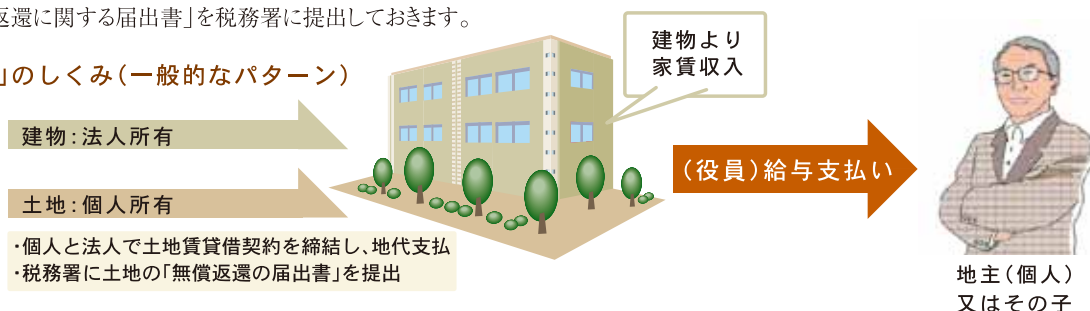
③不動産所有方式

不動産所有方式とは、法人が賃貸物件の所有者となり自ら賃貸を行う方法です。

不動産所有方式では、家賃収入は法人が受取り、その収入を原資にして不動産オーナーや親族は会社から給料と地代の支払を受けることにより、不動産オーナーの所得分散を図ります。前述のとおり法人税は原則として単一税率であり、累進税率を採用している所得税に比べて税負担が低くなるので、賃貸収入を法人で受取る不動産所有方式のほうが、個人の不動産オーナーが受け取る場合に比べ手取り額が大きくなります。法人が賃貸物件を購入する方法としては、不動産オーナーから中古の賃貸物件の建物のみを購入し、その敷地は不動産オーナーから借地をする方法がしばしば採られます。

不動産所有方式により法人が賃貸建物を所有する場合、土地は不動産オーナーから賃借します。この場合、法人は借地権を不動産オーナーから取得するので、取得代金として権利金の支払いが必要です。権利金の支払いをしない場合、法人は地主である不動産オーナーから借地権の贈与を受けたとされ、税務上の問題が生じます。このような課税の問題を避けるためには、法人が不動産オーナーから借地をする際に、両者が連名で「土地の無償返還に関する届出書」を税務署に提出しておきます。

「不動産所有方式」のしくみ(一般的なパターン)



2.【3つの方式の比較】

管理委託方式・サブリース方式・不動産所有方式のうち、所得税の節税効果が大きい方式はどれでしょうか。

不動産所有方式は、家賃収入がすべて法人に帰属します。これに対し、管理委託方式とサブリース方式は、法人の提供する業務によりますが、一般的な管理料(管理委託方式)や家賃(サブリース方式)の水準は、家賃収入の5%~12%前後とされています。借家人からの家賃収入が一定金額以上ないと、法人に帰属する収入が少ないことになり、法人設立のメリットが得られません。

法人設立による一番のメリットは、所得分配効果にあります。分配の原資となる所得がより多く法人に帰属する不動産所有方式が最も有利になります。

3.【不動産投資に法人を活用する場合の注意点】

不動産投資に法人を活用する場合には、次の点に注意が必要です。

①法人設立コスト

株式会社を設立する場合、資本金の他に登録免許税等の設立費用がかかり、最低でも30万円程度が必要になります。

②法人決算と税務申告

会社の営業年度終了の都度、決算や法人税等の申告手続が必要となり、税理士に手続を依頼すると報酬を支払わないといけません。

③均等割の負担

毎期最低でも7万円の法人住民税(均等割)の納税が必要となります。

④社会保険料の負担

法人は社会保険(健康保険・厚生年金保険)への加入義務があり、社会保険料を支払う必要があります。法人設立により所得税の負担が軽減されても、社会保険料負担が増加するおそれがあります。

このように、不動産投資に法人を活用する場合、個人で不動産投資を行う場合に比べてコストが余分にかかります。さらに、法人の役員や従業員の勤務実態がないと、法人税の計算上、(役員)給与の損金算入が税務署に否認されるおそれもあります。コストをかけても対策の効果が見込めるかどうか、検討することが大切です。

山崎 信義(税理士・社会保険労務士・宅地建物取引主任者)

税理士法人タクトコンサルティング情報企画室長。相続、事業承継、不動産の譲渡などの税務コンサルティングをはじめ、執筆・講演などを担当。

三井のリアルプランでは、税理士、弁護士をはじめとした各エキスパートとネットワークを形成。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。

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)