

所得税対策にならないケース

<法人化>

✓ ケース4



建物の簿価に比較して借入金残高のほうがかなり多いケース

Q

私が建築した当初は建物本体についても定率法が認められておりましたので、所得税の節税のために附属設備だけでなく建物本体についても定率法を採用しております。

また数年前に大規模修繕をしたのですが、その資金を銀行から借金して賄いましたので、借入金残高が建物の簿価と比較してかなり多くなっています。

ところで先生の著書を読むと、建物については基本的に簿価で法人に売却するケースが多いということですが、私のように建物の簿価で売却すると借入金が5,700万円も残ってしまいます。

こんなに多額の借入金を一括返済する余裕は全くないのですが、こういった場合、通常はどうされていますか？ 何かいい方法はあるのでしょうか？

<現在の建物の簿価と借入金残高の状況>

建物(附属設備を含む)の簿価	1億 5,500 万円
借入金残高	2億 1,200 万円

A

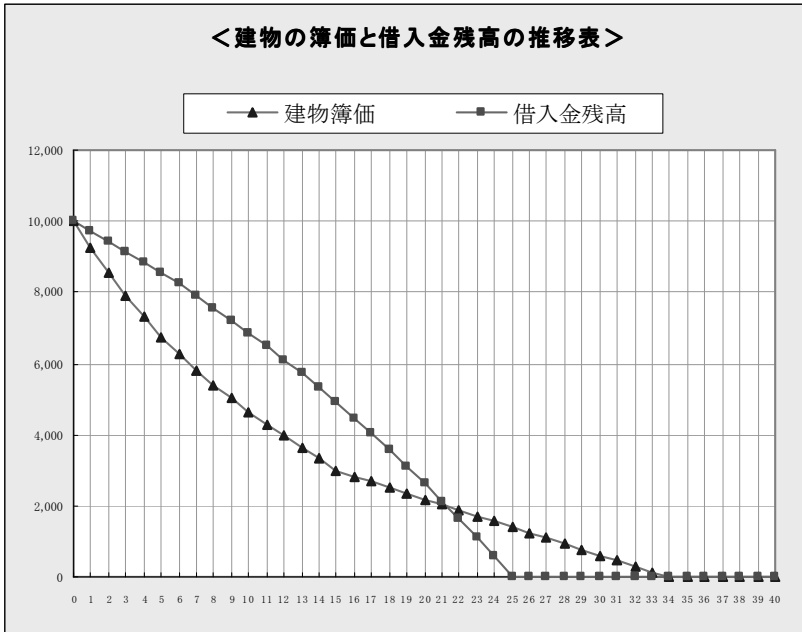
お客様の決算書等を拝見していると、建物の簿価に比較して借入金残高のほうがかなり多いケースに出くわすことがよくある。例えば、この事例のように建物本体についても定率法を採用している場合だ。

具体例で見てみよう。次の「建物の簿価と借入金残高の推移表」をご覧ください。これは建物本体についても定率法を採用しているケースである。

<計算の前提条件>



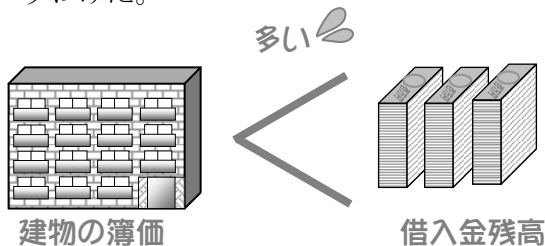
建築費	1 億円(うち建物本体 7,500 万円)
減価償却方法	建物本体、附属設備とも定率法
耐用年数	建物本体 34 年、附属設備 15 年
借入条件	25 年、3.0%、元利均等返済方式



定率法というのは初期段階に多額の減価償却費を計上する方法であるから、このグラフのように建物の簿価、すなわち未償却残高は最初の段階で急激に下がっていくことになる。

一方、元利均等返済方式では返済額に占める元金返済額の割合は返済当初は少なく、段々と多くなるという仕組みになっている。

したがって、借入金残高は、このグラフのように最初はあまり減少せず返済が進むにつれて急減していく。このようなことから、ある時点までは建物の簿価よりも借入金残高のほうが多い状況が生まれるというわけだ。



また、このような特殊なケースだけでなく、例えば当初の工事費以外に大規模修繕のための借入金に加算されているというケースもある。

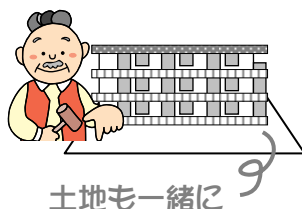
大規模修繕費というのはほとんどが一時の経費になるので簿価は増えない。簿価が当初のままで、借入金残高だけが増えるわけであるから当然こうなる。

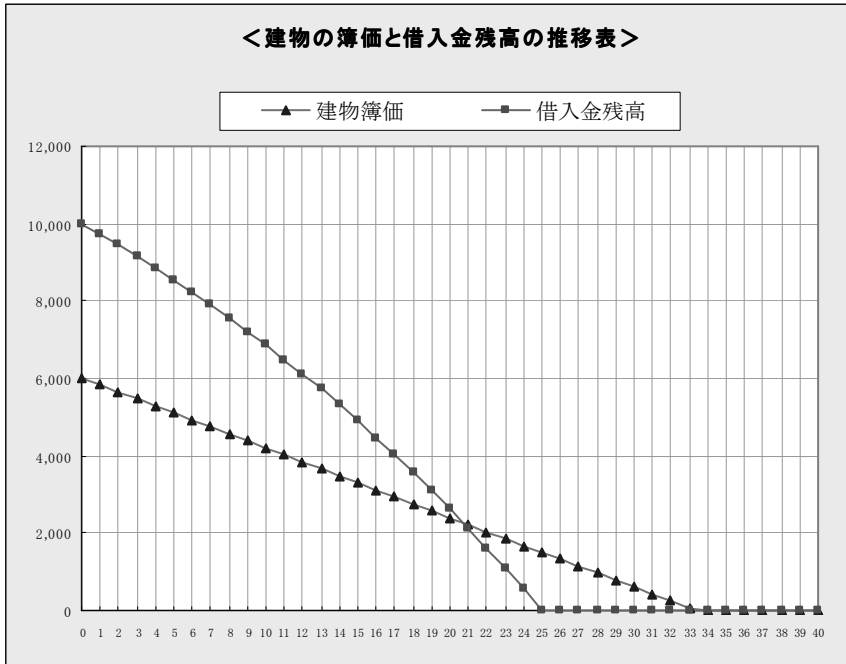
そして、より一般的なケースとしては建物だけでなく土地も一緒に取得するケースが挙げられる。例えば、中古の一棟マンションを借入金で購入する場合には当然ながら建物の簿価よりも借入金残高のほうが多くなる。これについても具体例を挙げてみよう。

先程と同じく、次の「建物の簿価と借入金残高の推移表」をご覧ください。計算の前提条件は次のとおり。

<計算の前提条件>

物件価格	1億円(うち建物本体 6,000万円)
減価償却方法	全額を建物本体として定額法を採用
耐用年数	34年
借入条件	25年、3.0%、元利均等返済方式





このグラフを見ると先程とは異なりスタート時点の簿価が6,000万円となっている。また定額法を採用しているので、簿価の推移を表す線が直線になっている。

いずれにしても、先程と同じく、ある一定時点までは借入金残高のほうが簿価よりも多い状況が続いている。

それでは、このように建物の簿価に比較して借入金残高のほうが多い場合、実務ではどのように対応しているのかというのがこの事例の質問である。これについては次のように整理することができる。

＜建物の簿価よりも借入金残高のほうが多い場合の対処方法＞

- ①簿価を売買価格とするため簿価との差額については一括返済する。
- ②借入金残高を建物の売買価格とする。

まず、「①簿価を売買価格とするため簿価との差額については一括返済する。」という方法であるが、差額がそれほど大きくない場合には特に問題はない。

ところが、事例のケースでは差額が5,700万円もあるので、現実問題としてこの方法は採用できない。そこで、こういった場合にはもう1つの「②借入金残高を建物の売買価格とする。」方法を検討することになる。

ところで、この方法では売買価格と建物の簿価との差額が譲渡所得となり譲渡所得税が課税される。税率は次のとおり20.315%である。

譲渡所得税の税率

所得税	15%
復興特別所得税 $15\% \times 2.1\% = 0.315\%$	
住民税	5%
合 計		20.315%

事例のケースに当てはめると税額は1,158万円となる。かなりの額だ。



色々な税金のことを考えないと……

$$\text{譲渡所得税} = 5,700 \text{ 万円} \times 20.315\% = 1,158 \text{ 万円}$$

こんなに多額の譲渡所得税を払ってまで法人化するメリットがあるのかということであるが、普通はやらない場合が多い。

ところが、これ以外に多額の不動産所得とか給与所得がある方の場合には法人化したほうがトータルとして節税になるケースもある。

その理由は税率の差である。上述したように譲渡所得税の税率はたかだか20.315%である。

ところが総合課税に対する最高税率は住民税合わせて50%（平成27年以降は55%）にもなる。これに事業税を加算するともっと高くなるのだ。

したがって、こうした高所得の方が法人化することにより所得を切り離せば税額はかなり減少することになる。

単年度では譲渡所得税を取り戻すことはできないが、長期間で計算すると譲渡所得税のほうが少なくなるということである。

今回はページ数の関係で具体例を挙げる余裕はないが、専用ソフトを開発して何度もシミュレーションして確認しているので間違いない。

ところで、この**ケース4**は法人化が所得税対策にならない場合の代表格として挙げたが、場合によって節税に結びつくこともある。このようなことから何でも簡単に諦めないということが大切である。

なお、我々の事務所では明らかに有利にならなければ法人化はお勧めしない。たまに、お客様から法人化の実行を依頼されることがあるがお断りしている。

誰でも法人化すれば
よいということでは
ありません

