

✓ ケース2



個人で所有していた物件のうち、
所得が増えてきた物件だけを
法人所有にするケース

Q

私は相続により取得したアパート2棟と、自分で建設したアパート1棟を所有しています。それぞれの不動産所得は下記のとおりです。

ご覧いただければお分かりのように、相続により取得したアパートは借金の返済も減価償却も終わり不動産所得がかなりの額になっています。


先生の著書を拝見すると、法人に売却すればかなりの節税になるケースが多いと書かれておりますが、私の場合、どの程度の節税メリットがあるのでしょうか？

<所有物件の損益>

(単位:千円)

項 目		アパート1 相続で取得	アパート2 相続で取得	アパート3 自分で建設	合 計
家賃収入		8,500	4,500	8,800	21,800
必要経費	支払利息	0	0	1,850	1,850
	減価償却費	0	0	2,400	2,400
	その他の経費	1,950	1,100	2,200	5,250
	合 計	1,950	1,100	,450	9,500
得		,550	3,400	2,350	12,300
建 の 価		1,200	20	28,000	29,820

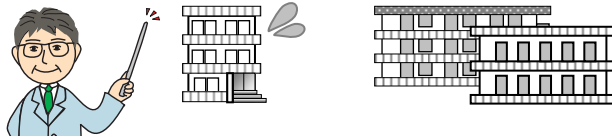
<家族の属性>

家	(50 歳、個人事業経営) (47 歳、専業主婦) 1 (23 歳アルバイト) 	
得		得 500
		収入 80

A

この事例では既に物件ごとの損益が与えられているが、実際はほとんどのケースでこのような表は作られていない。そこで、実務ではこうした表を作成するところからスタートすることになる。

ところで**所得分散**を考える上で大切なことは、**原則として家賃収入に比較して不動産所得の割合が高い物件から優先して売却の対象にする**ということである。



不動産所得の割合が高い物件から

その理由は、このような物件の場合、一般的には減価償却がかなり進んでいるケースが多く、簿価が低いので少ない金額で建物の所有権を法人に移すことができるからだ。

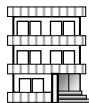
建物の売買は基本的に減価償却後の金額、つまり簿価で行なうことが多いが、簿価が高いと購入する側で支払に窮することがよくある。

もちろん、購入代金を一括で支払うことは少ないが、それでも金額が大きいと何かと支払に苦労する。

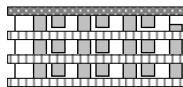
それでもトータルとしての節税効果が高い場合には、たとえ簿価が高くても実行するケースはある。要はケースバイケースなのだ。

それでは早速、A氏の場合を見てみよう。上記表の最下欄に表示されている「帳簿価額(簿価)」の数値をご覧いただきたい。アパート1が120万円、アパート2が62万円となっている。

このうちアパート1の場合は不動産所得が655万円もあるのに120万円で買ってしまうのだ。利回りを計算すると545%にもなる。またアパート2にしても利回りは548%だ。

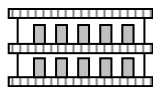


アパート1 : 545%



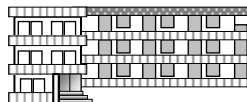
アパート2 : 548%

一方、ご自分で建設したアパート3は建築してからあまり経過していないので支払利息とか減価償却費の関係から不動産所得は三つのうちで最も少ない。利回りを計算すると8.4%に過ぎない。



アパート3
8.4%

こうしてみると法人に移す物件は自ずと明らかだ。アパート1とアパート2ということになる。もちろんケースによってはどちらか一つだけということもあるし、法人を二つ設立して、それぞれ別々に売却するということもある。



法人へ

ところで法人を設立すると役員に役員報酬を支払うことになるが、A氏の場合は奥さんが専業主婦で無収入であること、お子さんがアルバイトをされており年収が80万円しかないことから、ここでは次のように支給するものとして計算した。



妻 … 代表取締役、役員報酬 600万円



子供 … 役員、役員報酬 240万円

以上のような条件設定で対策前後のそれぞれの税額を計算すると、次のようになる。細くなるので計算過程は省略している。

<税額の比較>

(単位:千円)

					合計
設	1,589	41	25	2	2,853
の	5,34	0	0	0	5,34
	4,045	41	25	2	2,81

まず現状のほうから見ていただきたい。



税額が 563 万 4,000 円となっている。これは不動産所得 1,230 万円に事業所得 500 万円を加えた 1,730 万円から所得控除の額 127 万円を控除した 1,603 万円の課税所得に係る所得税、住民税の合計額だ。

それでは次に上段の法人設立後の欄に目を移していただきたい。本人の税額が 158 万 9,000 円にまで急減している。アパート 1 とアパート 2 を法人に売却したので当然だ。

ただし、今度は奥さんに 74 万 1,000 円、お子さんに 25 万 7,000 円の税金がかかる。これは奥さんに役員報酬として 600 万円、お子さんに同じく 240 万円支給したためである。

なお、お子さんの場合にはアルバイト収入が別途 80 万円あるので、当然ながらそれも加算して税額を計算している。

そして法人自体の税金として 26 万 6,000 円が計上されているが、これは法人所得 75 万円(計算過程は省略)に係る税金ということになる。

いかがであろうか？ アパート 1 とアパート 2 を売却するだけで、これだけ税額に違いが発生するのだ。

もちろん、法人を設立してアパートを売却すればそれなりのコストがかかるし、また税理士報酬も個人経営の時よりかなり増える。

それにしても年間で270万円を超える節税になるのであるから、税金が高くなった方は是非一度、検討してみしてほしい。



年間270万円も
節税に！

なお、ここでは実例を基にご主人を事業所得者としているが、**ケース1**と同じくサラリーマンの場合には奥さんを役員にして多額の役員報酬を支給すると社会保険で不利になるケースもある。

したがって、実行に当たっては、税金だけでなく社会保険等についてもキッチリと計算に折り込んだ上で最終判断してもらいたい。