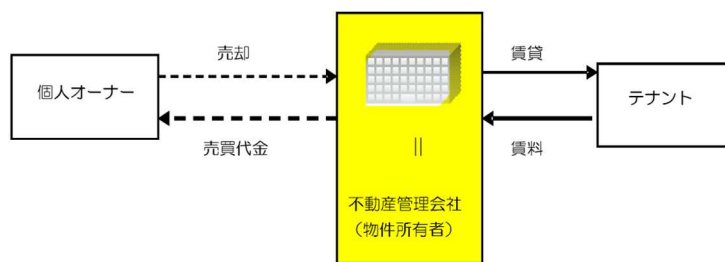


・不動産管理会社の活用方法

不動産保有（売却）方式

最も所得移転の効果が高いのが、不動産管理会社に不動産を移転（時価で売却）してしまうことです。土地と建物を全て不動産管理会社の所有として不動産所得（賃料）の100%を不動産管理会社に移転することが可能です。



※所得移転効果が高い不動産管理会社への不動産の売却ですが、売却に際しては移転費用（登記費用・不動産取得税）・不動産譲渡税が発生します。

TAX ニュースレター

東 栄 税 理 士 法 人

03-5778-4722

<http://toeitax.co.jp/>

2019/06 月号

不動産賃貸業の法人化の税務ポイント

1 棟ものであること

今月は不動産税務に関する節税策②、地主やサラリーマン大家さん等なら一度は耳にしたことがあるであろう不動産賃貸業の法人化についてです。

賃貸不動産を個人で買う or 持っている場合は当然家賃は個人に帰属しますから、不動産所得として所得税等が課税されます。会社などを作りこの家賃を会社に帰属させる方法が「法人化」と呼ばれています。法人化には①管理受託方式②サブリース方式③保有方式の3つがありますが、**①②では結局家賃の一部しか移転させることはできませんから③の保有方式を目指すこととなります。**保有方式とは上図にあるとおり賃貸不動産そのものを会社名義にすることですが、**マンション等の場合は土地も移転させるしかなくその移転時のコストが重く実行できないケースが大半**です。したがって、**1 棟もので土地は個人のまま建物のみ法人化することができる**というのがポイントです。

最大のポイントは…

さらに**法人化でメリットが得られるかどうかの最大のポイントは、所得の分散ができるかどうか**、です。所得の分散とは、給与として支払う先がどれだけのか、すなわち**会社の役員等として従事できる親族が何人いるか**、ということです。所得の分散ができれば、**所得税の超過累進税率を逆に活かし低い税率に対応する所得を増やす**ことができますし、給与として支給することにより**それぞれが給与所得控除というみなし経費を控除**することができますので、かなり大きな税メリットを享受することができます。逆にこの所得の分散ができないのであれば、大抵の場合法人化をするメリットの大半が失われますから、法人化はしないという選択になるケースが多いです。

なお、税理士の立場からすれば、法人化した方が顧問料も上がり「おいしい」です。やみくもに税理士に法人設立を勧められたら注意しましょう。

今月のコメント

以前コメントにも書きましたが半年ほど前からダイエットと健康のため週一のジョギングを始めました。近所の公園まで走って公園を一周して帰ってくるという7,8キロのコースです。最初はかなりきつく足腰に痛みが出ていましたが半年続けた今では筋肉痛もほぼ出ません。ダイエット効果はあまり出ていませんが下半身の筋肉は付いて健康には明らかに良いことを実感しています。これから猛暑の日は水泳に切り替える予定ですが今後も続ける予定です。ところでジョギングに今欠かせないのがワイヤレスイヤホンです。音楽を聴きながら走ると辛さも軽減されて良く走れますし、ワイヤレスだと紐がないのでストレスが全くありません。ITの発展で一昔前は想像もできなかったことが現実になっています。まさに第○次産業革命の真っ最中なのでしょう。乗り遅れないように必死に付いていかないといけませんね。

税理士 岡本勲

〒150-0002 東京都渋谷区渋谷 2-10-15 エキスパートオフィス渋谷 9 階

Email : okamoto@toeitax.co.jp