



年内贈与のススメと所得税の節税対策

不動産管理会社の活用

近年地価は低下傾向であるとはいえ、日本の資産家の平均的資産構成は土地や建物などの不動産が大きな割合を占めています。不動産の有効活用として賃貸経営をする場合、不動産管理会社を設立することによって、所得の分散や相続対策を図ることができます。

不動産管理会社設立のメリット

不動産管理会社設立のメリットは3つあります。

①不動産収入の分散

不動産管理会社設立により、個人オーナーの所得をまず会社に移転させ、そこから個人オーナー本人や仕事を手伝ってくれる妻や子どもに給与を支払います。

個人オーナーにとっては、今までの収入の一部が不動産所得から給与所得になり、給与所得控除を受けることによって所得税・住民税を軽減することができます。また、妻や子どもにも給与を支払うことによって、妻や子どもにも所得税・住民税が課税されますが、本来個人オーナーの所得であったものが分散され、個人オーナーの累進税率が緩和されることになります。家族全体でみると所得税・住民税は低くおさえられます。

個人オーナーの所得を会社に移転させる方法としては、土地・建物又は建物のみを会社に譲渡する方法や、個人オーナーと会社との間で賃貸借契約や管理委託契約を結ぶ方法などがあります。



②不動産所得の蓄積による相続人の相続財産の増加防止

今までは個人オーナーの不動産所得だった収入を会社や家族に分散することで、個人オーナーの相続財産が増加するのを防ぎ、オーナーから家族に金融資産を贈与することと同様になります。通常生前贈与をする「贈与税」という高額な税金を支払わなくてはいいませんが、不動産管理会社を通じ

て行なえば、所得税・住民税のみで生前贈与と同様の効果が得られ、通常より安い税額で生前贈与が可能となります。

③相続人の相続税納税資金の確保

妻や子どもが会社から支給された給与を貯めておくことで、将来個人オーナーの相続が発生した時の相続税納税資金を確保することができます。

不動産管理会社の管理形態

不動産管理会社は、不動産の管理形態により大きく3種類に分けられます。

①管理委託方式



不動産の所有者は個人オーナーであり、賃貸借契約は個人オーナーと賃借人との間で契約されます。賃貸物件の空室リスクは個人オーナーが直接負い、会社は集金の代行や物件修繕・資金計画等を行い、管理料を徴収する形態です。仕組みが単純で手間がかからないのが特徴です。しかし、会社の収入は管理料(手数料)のみとなります。

②サブリース方式(賃貸物件の一括賃貸)



不動産の所有者は個人オーナーですが、その所有物件を会社に一括で貸付けます。会社は個人オーナーに一括契約分の家賃を支払い、一方でその物件を賃借人に転貸します。つまり賃貸借契約は会社と賃借人との間で契約され、個人オーナーと賃借人は法律上無関係となります。

空室リスクは会社が負うことになり、入居率が悪い場合は管理会社の利益がそれだけ少なくなるリスクがあることから、

一般的に個人オーナーが会社から得られる一括賃貸契約分の家賃は低く抑えられます。

③不動産所有方式



個人オーナーの土地の上に会社名義の建物を建築したり、個人オーナーから会社に建物のみを売却するなどして、会社が建物を所有し管理運営を行います。土地は個人オーナーがそのまま所有します。

会社が建物を保有するため、会社と賃借人が賃貸借契約を結び、賃借人からの家賃収入はすべて会社の収入になります。会社は個人オーナーに対し土地の地代のみを支払うことになり、受け取る家賃と支払う地代、管理運営上の経費との差額が会社の所得になります。

個人オーナーからみると所得の分散効果が一番高い方法となります。しかし、会社が建物購入又は建築資金の原資を準備する必要や、個人オーナーが建物売却時に税金が出ないよう工夫する必要があります。

では、これら①~③の管理形態のベストな組み合わせはどのようなのでしょうか。管理委託方式は手間はかかりませんが、節税効果は薄いので、サブリース方式や不動産所有方式の組み合わせがよいでしょう。しかし、現状は簡単な管理委託方式が多いようです。物件が新しいうちは個人所有のままサブリース方式を使い、物件が古くなってきたら会社に売却して家賃収入を全て会社のものにするのが理想ですが、相続対策との兼ね合いもあるでしょう。物件売却のタイミングなど長期計画を立てていくことが大切です。

不動産管理会社の株主・役員

不動産管理会社を設立した場合、不動産管理会社の株主や社長は個人オーナー以外の家族の人がなった方が節税効果が大きくなります。

個人オーナーが株主の場合、将来の相続発生時、その株が個人オーナーの相続財産になってしまいます。もちろん相続が発生する前に家族の方に贈与・譲渡することはできますが、それではあまり意味がありません。

また、社長も個人オーナー以外の人になった方がよいでしょう。所得の分散を目的として設立する会社なので、所得の少ない家族に高い役員報酬を支給できるようにしましょう。ただし、未成年の子どもに役員報酬を支払うことは難しいと言えます。

不動産管理会社設立の効果

これまでに不動産管理会社設立を前提にお話をしてきましたが、不動産収入があればだれでも法人化した方がよいというわけではありません。最後に不動産管理会社を設立する判断ポイントをあげてみましょう。

①設立による節税メリットと設立により発生するコストの比較

会社設立による設立時の費用、法人申告のための税理士費用(個人の申告に比べ法人の申告はやや複雑であり、税理士に依頼するのが一般的です)、また法人の場合は赤字でも法人住民税の均等割の負担があります。

②個人オーナーの所得を分散するメリットの大きさ

個人オーナーの不動産所得以外の所得規模が大ききく、妻や子どもの所得が少ない場合は、所得分散による節税効果がより大きくなります。

③給与と贈与の比較

個人オーナーから相続人に所得の分散をするには、今までご説明してきた会社を通じた給与による方法とシンプルに直接贈与する方法の2つの方法があります。

給与の場合は給与所得控除が使えます。ただし、今まで個人オーナーの扶養に入っていた妻や子どもでも、給与の額次第で個人オーナーの扶養から外れます。贈与の場合は年間110万円の基礎控除分までは無税で分散することができ、相続時精算課税を使えば、2,500万円までは贈与時に納税は発生しません(相続時に精算する仕組みです)。

個々のケースによって最適な方法は変わってきますので、総合的に判断する必要があるでしょう。詳しくは一度弊事務所にご相談下さい。

執筆者紹介



藤岡公認会計士税理士事務所
株式会社日本財務コンサルタンツ
事業財産承継部
新垣 敦子

トウマグループは、企業を「明るく、元気、前向き」にする専門業集団として、経営全般・財務会計・人事労務・事業承継・相続・病院医療経営・資産活用等、様々なご相談にワンストップでお応えできる体制を整えています。事業承継部では、お客様の立場に立て、「いざ」という時に慌てないように、早め早めの対策で円滑な相続・事業承継の実現をサポートしています。相続・事業承継問題の解決は、まず一歩踏み出すことから始まります。是非一度お気軽にご相談ください。お役立ち情報満載 ホームページ <http://www.toma.co.jp>

NEWS

新刊書籍「事業承継・相続対策チェックポイント88」好評発売中!
円滑な事業承継や相続対策を考える「入門書」としてピッタリの1冊です。
セミナー・書籍の詳細・お申し込みはホームページからどうぞ。
<http://www.toma.co.jp>

無料相談も承ります。お気軽にお問い合わせください。
TEL03-5201-6580