

不動産管理法人はこう作ろう！！パート2

1. はじめに

今回は前回のニュースで告知の通り、不動産所有型の不動産管理法人についてご説明します。不動産管理法人は3種類あります(VOL.19参照)。その中でも不動産所有型は、所得税と相続税の対策として最も効果の高い種類になります。

それでは、不動産所有型の節税スキームについて、確認してみましょう。

2. 不動産所有型の使い方

不動産所有型による節税スキームは下記のようになります。

不動産管理法人を作る(親族が役員)

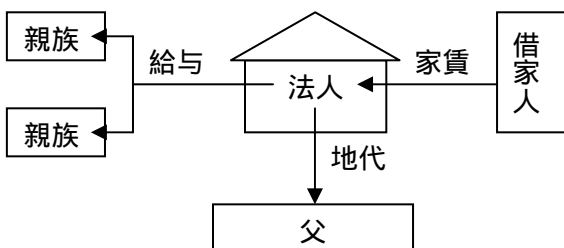
父から法人へ建物の売却をする

「父と借家人との賃貸借契約」を「法人と借家人との賃貸借契約」に改訂します

不動産管理法人は父に地代として、固定資産税の2~3倍程度を支払います。また、税務署に「土地の無償返還に関する届出書」という書類を提出します。この書類を提出する理由はここでは省略します。

そうすると、今後の家賃は不動産管理法人に入ります。そして、親族は不動産管理法人から給与をもらうことになります。

<お金の流れ>



3. 所得税、住民税の節税

今まで税率の高い父親の収入になっていた家賃が、税率の低い親族に分散されます。そのため、その税率の違いが節税になるのです。

例えば、800万円の家賃が父親から不動産管理法人の役員である親族2人に均等に分散されたとします。このとき、父親の税率は50%、親族2人の税率は20%とします。父親の時は800万円×50%=400万円の税金です。これが親族の給与にすると、(400万円-134万円)×20%×2人=約106万円で済むのです。つまり、400万円-約106万円=約294万円が毎年、節税になるのです。

給与の額面から控除される金額

4. 相続税の節税

今後、親族に支払われる給与は、父親の財産にはなりません。そのため、父の相続財産が増えることを防ぐことができ、相続税を軽減することができるのです。また、親族に支払われた給与は、そのまま相続税の納税資金に使うことができます。

5. 建物を法人名義にするデメリット

建物を法人名義にすることは確かに節税対策になります。ただし、建物は法人名義、土地は個人名義になるため、遺産分割が複雑になります。

そのため、この方法で節税対策を実行する場合には、将来の遺産分割のプランも十分に考慮してから実行しましょう。あくまでも、「建物の所有者である法人の株を相続する人」と「土地を相続する人」が一緒でなければなりません。

そうしないと、建物と土地の権利関係が相続を繰り返す度に複雑化することになってしまいます。

日本中央税理士法人 / 株式会社 日本中央会計事務所

東京本社 TEL: 03 - 5405 - 4621 FAX: 03 - 5405 - 4622

大阪本社 TEL: 06 - 4802 - 6665 FAX: 06 - 4802 - 6664

URL <http://www.j-central.jp> E-mail info@j-central.jp

匿名組合のことなら
相続のことなら

<http://www.tokumeikumiai.com>

http://www.anshin_souzoku.com