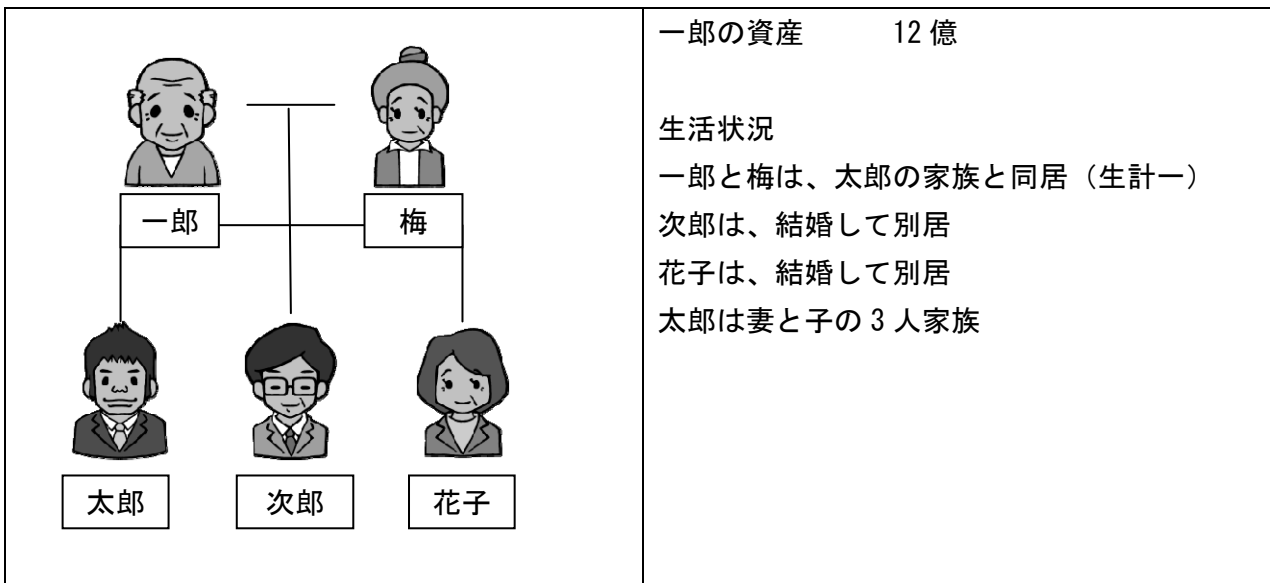


今から始める生前相続対策！

6. 不動産管理法人を設立しましょう。

では、ひょうご家の相続に対する取り組みにスポットを当てて相続対策について考えていきましょう。



Q 6

相続税対策として、賃貸マンションを建てましたが、毎年の所得税が高くて困っています。何かいい手はありませんか？



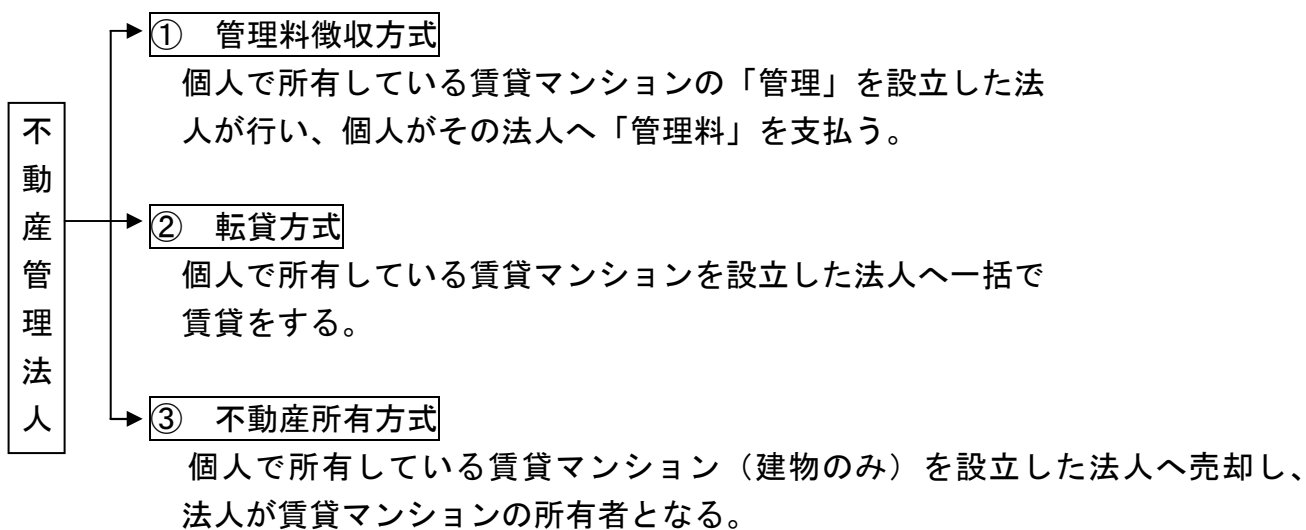
A 6

法人を設立し活用することにより
①所得税の減税効果
②相続税の納税資金を貯める効果
③相続財産の減少効果が期待できます。



◆ 不動産管理法人は大きく3種類

法人を活用した税金対策は、うまく利用すれば非常に効果的です。不動産対策を目的とした法人は、下記の3つのパターンがあります。



◆ 所得税の減税効果

法人へ支払う「管理料」は所得税の経費に出来るため、所得税の減税効果が期待できます。ただし、一番効果があるのは③の不動産所有方式です。

賃貸マンションを法人へ売却することにより、個人では不動産収入が計上されなくなるので、より大きな所得税の減税効果が期待できるのです。

＜法人へ売却するメリットが高い建物＞

- ・収益性のよい建物
- ・借入金の担保に入っていない建物
- ・「固定資産税評価額×0.7 > 減価償却未償却残高」である建物

◆ 法人活用の具体例

不動産所得が 1000 万円ある場合の個人と法人の比較

個人の場合

不動産所得	1000 万円
所得控除合計	200 万円
課税所得	800 万円
所得税・住民税合計	200 万円
事業税	35.5 万円
合計税額	235.5 万円

法人に賃貸マンション（建物のみ）を売却した場合

所得	1000 万円	給与課税	500 万円
2 人の給与	500 万円	給与所得	346 万円
	500 万円	所得控除	100 万円
法人税 均等割のみ		課税所得	246 万円
		所得税・住民税	39.2 万円×2 人分
		2 人分	=78.4 万円

157 万円

差額

法人を上手に使うと、年間 157 万円の節税が可能に！

◆ 個人事業と法人の税金比較

項目	個人事業	法人
家族への給与	事業専従者給与のみ必要経費算入	役員報酬により複数家族に所得分散が可能
親族への退職金	必要経費算入できない	勤務功績に応じた金額が損金算入できる
減価償却費	強制償却	任意償却
交際費・寄附金	専ら業務の遂行上直接必要な支払は必要経費算入	原則損金不算入 一定要件で損金算入限度あり
生命保険料	生命保険料控除 10万円の所得控除が限度	法人契約で損金算入可能 (契約によっては制限あり)
青色申告特別控除	10万控除又は65万控除	なし
所得に対する税金	最高税率 40%の超過累進税率【所得税】	年間所得 800万円超なら 25.5%の比例税率【法人税】

◆ 法人の利用方法のまとめ

- ① 今後も家賃収入が見込まれ、かつ借入金のない又は少ない建物を法人へ未償却残高で売却
- ② 建物の固定資産税評価額 × (1 - 0.3) > 未償却残高の建物を売却
- ③ 売却後は無償返還の届出をし、個人に地代を支払う

建物のみを未償却残高で法人に売却し、法人は土地所有者に固定資産税 2~3 倍程度の地代を支払う。これからは、財産を個人ではなく、法人で残す時代！



【効果】

- ① 親の家賃収入が法人へ移転するので、所得税や健康保険料等が減少
- ② 子供に給与で支給するため、将来の相続税資金・代償資金を確保
- ③ 法人に資金をプールしても、将来の納税資金を確保できる
- ④ 土地の評価が 20%評価減できる

【注意点】

- ・ 法人で、不動産取得税・登記費用が発生
- ・ 売却金額で換金するため、物件によっては相続財産が増えてしまう
- ・ 法人に資金がなく、建物の売却代金を受け取ることができない場合は、「売却代金をうけとることができる権利」を贈与しましょう！ひょうご税理士法人にご相談ください。

◆ これからは財産を個人ではなく、法人で残す時代！

現在の税法改正の流れは、個人に係る税金（所得税・住民税・相続税）は増税、法人に係る税金（法人税）は減税となっています。

【所得税・住民税】

東日本大震災からの復興のための増税

	増税期間		上乗せ額
復興特別所得税	平成 25 年 1 月～平成 49 年 12 月	25 年間	2.1%増
住民税均等割	平成 26 年 6 月～平成 36 年 5 月	10 年間	年 1000 円増

【相続税】

今後予定されている増税項目

1	相続税の税率アップ
2	相続税のかからない基礎控除額の削減
3	各種非課税枠の制限

【法人税】

① 法人税率の引き下げ（平成 24 年 4 月 1 日以後に開始する事業年度より適用）

	現行		改正	
		年 800 万円以下		年 800 万円以下
普通法人	30%	—	25.5%	—
中小法人	30%	22% (18%)	25.5%	19% (15%)

※（ ）内の税率は、中小法人に対する軽減税率

② 復興特別法人税の創設（東日本大震災からの復興のための増税）

	増税期間		上乗せ額
復興特別法人税	平成 24 年～平成 27 年	3 年間	10%増

①による減税、②による増税により、法人税は結果的に 2.6%（実効税率）程度の減税に。

専門家にご相談を

個人（特に富裕層）には厳しく、法人を優遇するこのような時代には、財産を法人で残す方が節税対策になります。

しかし、人によれば、法人を設立した方が有利なのか？どの建物を法人へ売却すると有利なのか？検討して実行しないと、相続対策のために行ったのに逆に相続財産を増やす結果になることもあります。相続対策に有効な法人活用術について、是非、ひょうご税理士法人へご相談下さい。

個人事業主・会社役員にお勧め！～小規模企業共済～

小規模企業共済とは、「独立行政法人 中小企業基盤整備機構」が行っている共済制度で、いわば「経営者の退職金制度」です。

掛金月額が1,000円～70,000円の範囲内（500円単位）で自由に設定でき、掛金は所得税の計算上、全額所得控除（経費）として取り扱われるため、所得税のメリットが高い制度です。

事業廃業、役員退任、死亡の際に共済金を受け取ることができ、受け取った際も、退職金、死亡退職金として税金の優遇を受けることができます。このお金を相続税の納税資金に使用することもできます。

具体例 小規模企業共済を月額7万円年間84万円支払った場合の減税のメリット

加入前の所得	加入前の税額 (所得税+住民税)	加入後の税額 (所得税+住民税)	節税額 (所得税+住民税)
200万円	306,500円	178,000円	△128,500円
600万円	1,376,500円	1,124,500円	△252,000円
1000万円	2,768,000円	2,406,800円	△361,200円



所得税・相続税対策には法人設立を活用しましょう！



- ① 法人を設立して、個人所有の建物を法人へ売却して節税！
- ② 個人（特に富裕層）増税時代突入！
不動産の所有は、個人から法人へ移す方が得！
- ③ 相続税の資金対策は、法人で行いましょう！