

大家さん専門税理士が語る！ 『法人設立した方がよい？ 大家さんの法人化の判断基準』

mail info@w-sogo.jp tel 03-6272-9848
fax 03-6272-9849



税理士・司法書士 渡邊浩滋総合事務所
大家さん専門税理士ネットワーク
Knees bee(ニーズ ビー) 代表

税理士・司法書士 兼 アパートオーナー
渡邊 浩滋(わたなべ こうじ)



渡邊 浩滋 (わたなべ こうじ)

- 出身校 明治大学法学部
- 保有資格 税理士、司法書士、FP、宅建
- ホームページ <http://knees-bee.jp/>
- blog 「大家さんの知恵袋」
<https://knees-ohya.com/>

■■ 経歴 ■■

大学在学中に司法書士試験に合格。大学卒業後総合商社に入社。法務部として契約管理、担保管理、債権回収などを担当。退職後、税理士試験に合格。

実家のアパート経営(アパート5棟、全86室)が危機的状况であることが発覚し、経営を立て直すために自ら経営を引き継ぎ、危機的状况から脱出。資産税専門の税理士法人に勤務後、2011年12月独立開業。2022年10月法人化。2018年大家さん専門税理士ネットワークKnees bee(ニーズビー)を設立。大家さん専門税理士のフランチャイズ展開で全国の大家さんを救うべく活動中。賃貸住宅フェアなど講演も多数経験。

《Youtubeチャンネル大家さんの知恵袋》

インボイス制度など大家さんに有益な情報を提供しています。
チャンネル登録お願いします！

大家さんの知恵袋で検索



法人化とは？

法人設立の目的主なもの

1. 所得税の節税

2. 相続税の節税

3. 事業承継対策

1. 所得税の節税

法人化とは？

法人化とは…

収入の受け皿を変えること

法人化とは？

収入

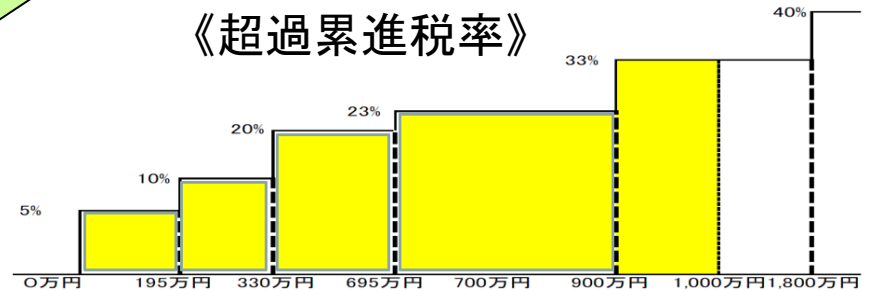


個人

不動産収入
(+給与収入)
(△給与所得控除)
(△社会保険)
△税金

手残り

サラリーマン大家さんは、給与所得なども合算されて計算。
超過累進税率のため、高い所得になると高い税率で課税



課税所得が1,000万円の場合

$$195\text{万円} \times 5\% = 9.75\text{万円}$$

$$(330\text{万円} - 195\text{万円}) \times 10\% = 13.5\text{万円}$$

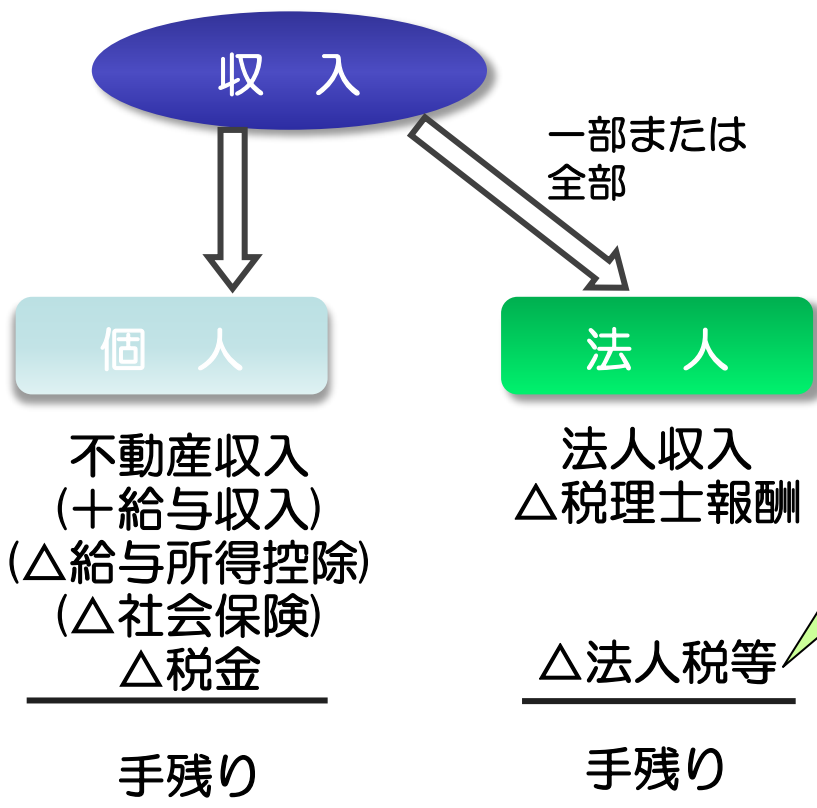
$$(695\text{万円} - 330\text{万円}) \times 20\% = 73\text{万円}$$

$$(900\text{万円} - 695\text{万円}) \times 23\% = 47.15\text{万円}$$

$$(1,000\text{万円} - 900\text{万円}) \times 33\% = 33\text{万円}$$

計176.4万円

法人化とは？

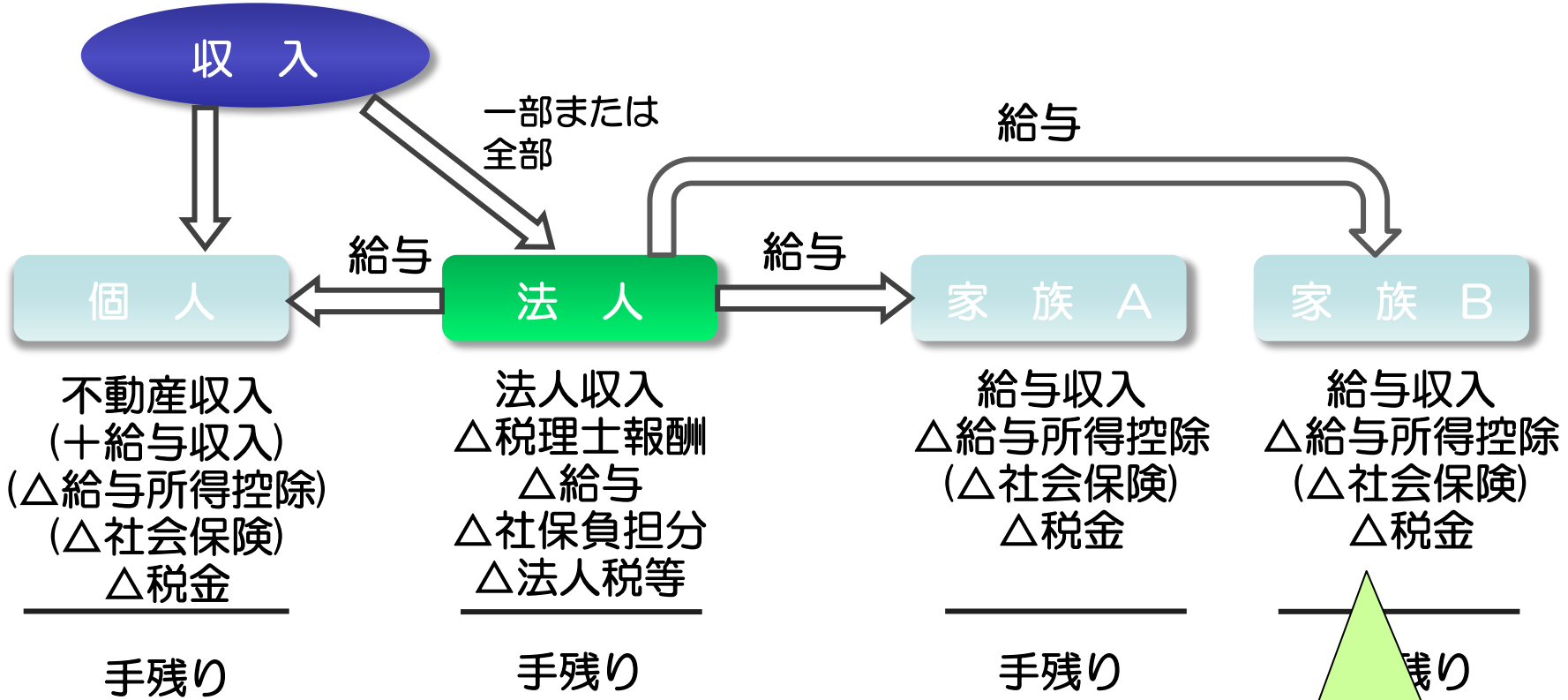


個人の税率よりも、法人税率が低ければ節税になる。
 ただし、運営コスト(均等割、税理士報酬)がかかることに注意。

法人税等の実効税率	
所得400万円以下	21.42%
所得400万円超800万円以下	23.20%
所得800万円超	33.59%

個人は所得330万円を超えると所得税・住民税で30%以上になる

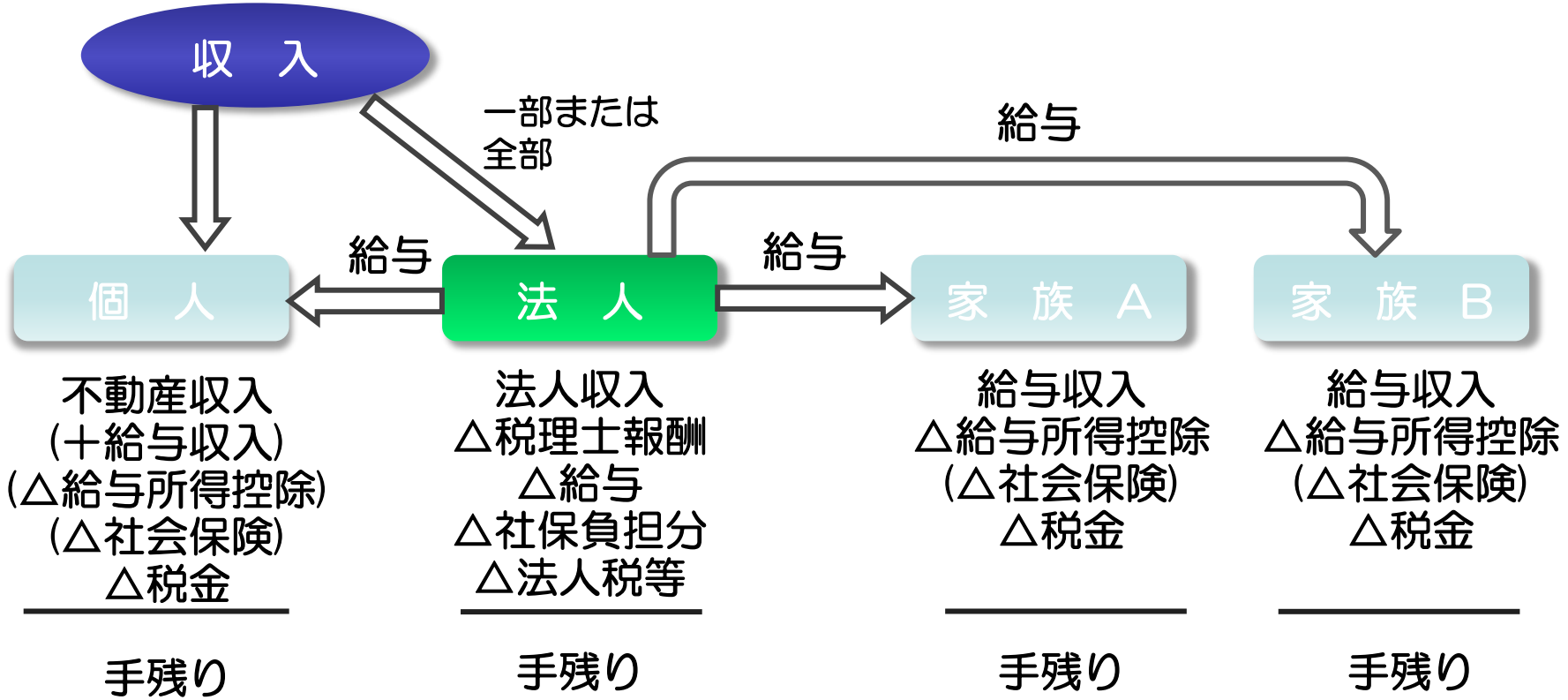
法人化とは？



『給与所得控除』
経費とみなしてくれる控除。
領収書なくても、給与額に応じた金額を
収入から控除。

役員報酬などで所得を分散させる
ことで、超過累進税率による低い
税率で課税される。

法人化とは？



法人化で①低い税率②支出のない控除が適用できる

法人化のメリット = 法人化後 個人・法人・家族手残り合計 — 法人化前 個人手残り

《質問》

法人を設立して、その法人に個人所有のアパートを移転して節税したいと思っています。

建物だけ法人に移転することでよいのではないかとアドバイスを受けたのですが、土地は法人に移転する必要はないのでしょうか？

税務相談Q&A

所得税の節税をするために法人に移転させる場合には、建物だけで十分なことが多いです。

家賃収入は**建物**の所有者に帰属する

建物だけを法人の名義にすれば、収入が全て**法人**に**帰属**することになります。

土地を移転しなくても目的は達成されます。

土地を移転する場合には、次の問題点があるため、土地を移転しない方がよいことが多いです。

税務相談Q&A

(1) 譲渡税が多額にかかる問題

法人に個人所有の不動産を移転するには、**売買**を原因とすることが基本。

個人から同族法人に売買する場合には、**時価(市場価格)**で売買しなければなりません。

譲渡税は、売買金額から取得費(購入金額から売買までの減価償却費を控除した金額)と譲渡費用を引いた譲渡所得に**約20%**(長期保有の場合)の所得税と住民税の税率が課税されます。

税務相談Q&A

先祖代々の土地であれば、**取得費がわからない**、もしくは取得費が(現在の貨幣価値からすると)**僅少**であることも多いです。

すると**売却金額のほとんどが譲渡所得**になり、**多額**の譲渡税が課税されます。

なお、法人に贈与や現物出資による移転をしたとしても、移転する個人は、譲渡したと扱われるので、課税関係は売買したときと同じ

建物の場合には、購入金額から売却までの減価償却費を控除した金額(簿価)を時価と考えることができます。

税務相談Q&A

(2) 移転費用が多額にかかる問題

宅地を売買した場合の移転コストは次の通りです。

- ・登録免許税

土地の固定資産税評価額 × 1.5%

- ・不動産取得税

土地の固定資産税評価額 × $1/2$ × 3%

※別途、司法書士報酬や借り換え費用や(根)抵当権設定登記費用などがかかる場合があります。

土地の固定資産税評価額の約3%が
移転コストとして課税

税務相談Q&A

(3) 相続税が大幅に増える問題

個人からすると、不動産を法人に**売買**により移転することで、**不動産は減る**ことになりますが、**売買代金**という**現金が増える**ことになります。

一般的に、現金よりも不動産の方が相続税評価額は低くなるため、わざわざ**評価の低い不動産を評価の高い現金に変えた**ことになります。

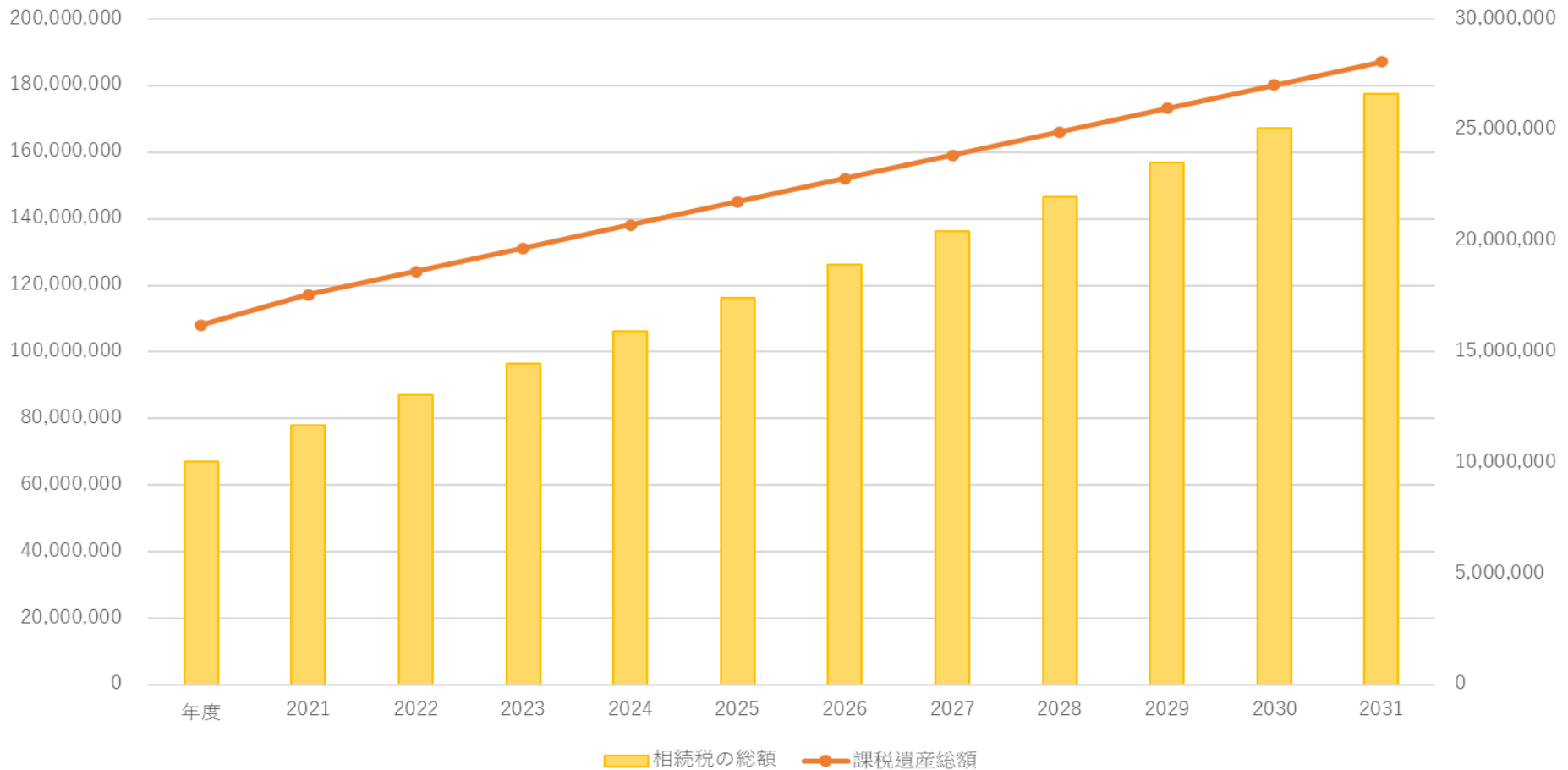
相続までの期間に余裕がないと対策ができないまま多額の相続税が課税されてしまう

2. 相続税の節税

相続税の問題

賃貸経営の相続税は年々上がっていく

課税遺産総額と相続税の推移



法人での賃貸経営の具体的手法

年数が経過すると相続税の節税効果が薄まってくる。

借入元本が減り、手残りが増える

○1億円の建物建築した場合の相続税節税効果
 $1\text{億円} \times 40\% \times 70\% = 2,800\text{万円}$ (差額7,200万円)

○賃貸の収支 (利回り7%、借入期間30年、利率1.5%)

・元本返済 年260万円・手残り 年220万円

⇒合計480万円の年間財産が増える

$480\text{万円} \times 15\text{年} = 7,200\text{万円}$

法人で賃貸経営することで財産が増える効果を個人に影響させないことが可能

相続税対策のための法人化の種類

家賃収入を法人に移転できる分、個人に家賃収入(財産)が貯まらないことによる相続税の節税効果が期待できる。

時間をかければかけるほど、効果は大きくなる。
逆に、時間をかけなければ効果は小さい。

相続までの間に移転できる家賃収入分に係る相続税額の総額が、節税額と捉えると

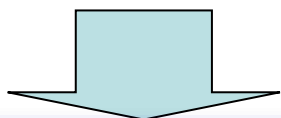
{相続までの期間(平均余命－現在の年齢)
×法人に移転する年間収入} × 相続税率

※法人化に係るコスト、法人化による所得税等の節税額を考慮して判断

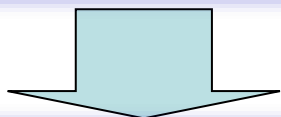
3. 事業承継対策

事業承継のための法人化

事業承継までのSTEP



役員に加えて責任を与える



経営者意識(当事者意識)



経営者判断の経験