

「ネクストウィル・タックスレビュー」では、毎月 1 回、法人税、所得税、相続税等の税務情報を配信させていただきます。特に税制改正等の注目度の高い税務については、なるべく早く取り上げていきたいと思っております。ご自分が税務でお悩みの方はもとより、日頃から税務でお悩みの方と接する機会が多い、**弁護士、司法書士、不動産鑑定士、社会保険労務士等の士業の先生方、不動産関連業界及び金融機関の方々**などのクライアントサービスに役立つ情報の配信を心がけております。ぜひご利用ください。

## － 不動産管理会社の活用術(その 2) －

前回のネクストウィル・タックスレビューでは、不動産管理会社の活用術として、活用方法の主な 3 パターン、不動産管理会社のメリット・デメリット、適正な管理料水準について記載させていただきました。

今回は、不動産管理会社の活用方法として最も節税効果が高いと考えられる「不動産保有方式(不動産管理会社が不動産を所有し、賃貸料収入を得る方式)」の具体的な活用方法について説明していきたいと思っております。

### 1. 不動産保有方式の具体例

不動産保有方式についても様々な活用例がありますが、最もよく利用されていると考えられる「個人で保有している賃貸用不動産のうち建物のみを管理会社に売却し、賃料収入を管理会社が受領する方式」についてご説明します。これは、個人がすでに保有している建物を管理会社に売却することもあります。土地を個人で既に保有しており、そこに新たに建物を新築する場合にも同様の効果があります。

手続きの流れとしては、以下のとおりです。

#### ①シミュレーション計算の実施

- 建物を不動産管理会社に売却することによる個人・法人の賃料収入・所得の変動、税額の変動等をシミュレーション計算します。
- 所得税のみならず、相続税に与える影響も考慮して検討します。

#### ②不動産管理会社の設立

- 不動産管理会社の新設に関する登記を行います。
- すでに不動産管理会社として適した会社を保有されている場合は、その会社を利用しても構いません。

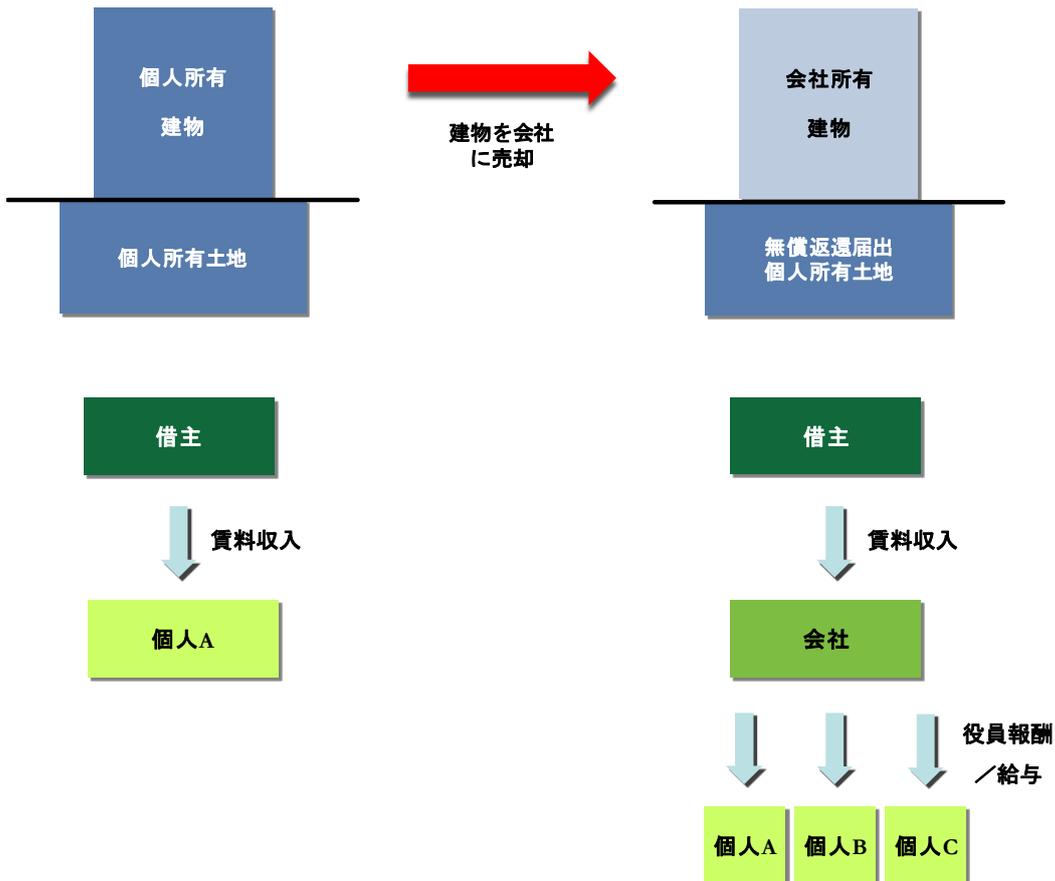
#### ③個人で保有している建物を不動産管理会社へ売却

- 不動産売買契約書を作成し、建物を個人から法人(不動産管理会社)へ売却する。
- 不動産管理会社は、「土地の無償返還に関する届出書」を税務署に提出します(詳細は後述)。
- 個人においては、売却の翌年の確定申告期限までに、建物売却に関する確定申告を行います。

④賃料入金口座の変更の通知

- 建物の借主に対して、賃料入金口座が個人から不動産管理会社に変更したことを通知します。
- しばらくの間は、賃料入金口座を間違える借主がいるかもしれませんので、その場合は個人と法人(不動産管理会社)で賃料の受け渡しを行い、調整します。

【建物売却と所得分散のイメージ】



2. 留意すべきポイント

①会社への建物売却による納税の発生

個人から会社に建物を売却する場合、譲渡所得が発生し、所得税が課税されるのではないかと、という心配があります。これは、会社に売却する際の売却額(時価)として未償却残高を使用することにより、譲渡所得を発生させずに売却することができます(但し、確定申告は必要です)。なお、売却する個人が消費税の課税事業者の場合は消費税が発生しますので、留意が必要です。

②借地権の発生

建物を売却した場合、会社は土地を借りることになるので、借地権の問題が発生します。この場合、会社に借地権が

ないことを証明するために、管轄の税務署に「土地の無償返還に関する届出書」を提出する必要があります。

③地代の支払い

地代については、会社が地代を支払わないか、又は、支払っても固定資産税程度の場合、個人が保有する土地の相続税評価額は更地評価となります。一方、通常の地代(固定資産税の 3~5 倍)を支払う場合、個人の保有する土地の相続税評価額は更地評価から 20%減額され、80%の評価額となります。地代が大きいと個人の所得税、相続税の増加要因となり、地代が少ないと個人の土地評価額の増加を通じて相続税の増加につながります。どちらが得かは税額のシミュレーションをして検討する必要があります。

3. 所得税の節税効果の試算例

ここで所得税の節税効果について、設例を用いて解説します(詳細な設定は省略しています)。

<p><b>【前提条件】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 家族構成:夫(不動産保有)、妻、長男、次男</li> <li>■ 夫の不動産所得:3,000 万円</li> <li>■ 夫の所得控除:100 万円</li> <li>■ 妻の収入なし</li> <li>■ 長男・次男の年収(給与収入):年間 600 万円ずつ</li> <li>■ 長男・次男の所得控除:年間 100 万円ずつ</li> </ul> <p><b>【現状の家族全体の所得税】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 夫の所得税≒880 万円</li> <li>■ 長男・次男の所得税合計≒46 万円</li> <li>■ 所得税合計≒926 万円</li> </ul>	<p><b>【不動産管理会社を設立し、建物を売却した場合】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 追加前提条件として、以下のとおり。                     <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 不動産管理会社の役員報酬として、夫が 800 万円、妻が 800 万円、長男が 600 万円、次男が 600 万円</li> <li>➢ 地代として、会社から夫に年間 200 万円支払う</li> </ul> </li> <li>■ 夫の所得税≒97 万円</li> <li>■ 妻の所得税≒70 万円</li> <li>■ 長男・次男の所得税合計≒273 万円</li> <li>■ 合計:440 万円  <b>節税効果 486 万円</b></li> </ul>
---	---

所得税のみでもこれだけ節税効果があり、住民税を含めるとさらに節税効果は大きくなります。不動産賃貸収入が大きい方は、ぜひ一度不動産管理会社の活用をご検討ください。

— 税制改正の動向 —

本年 1 月 7 日、自民党の税制調査会の総会を開き、平成 25 年度税制改正に向けた議論を開始しました。民間設備投資や雇用促進のための税制優遇措置の検討、所得税の最高税率の引き上げ、相続税の課税範囲の見直し等の方針が示されました。また、同日午前にも公明党の税制調査会が開かれ、生活必需品の消費税率を低く抑える軽減税率について、2014 年 4 月に消費税率を 8%に引き上げる段階で導入すべきとの考えを示しました。1 月 9 日、安倍政権の発足後初となる与党税制

## ネクストウィル・タックスレビュー Vol.27

発行日:平成 25 年 1 月 10 日(毎月 10 日発行)

発行者:ネクストウィル・コンサルティング株式会社/西田公認会計士事務所

住所:107-0052 東京都港区赤坂 7 丁目 9 番 4 号赤坂 Vetro 3 階 電話:03-3568-1977 / FAX:03-3568-1979



協議会が開催され、1 月 24 日までに平成 25 年度税制改正大綱をまとめ上げることが確認されたため今後急ピッチで協議が行われるものと思われます。

上記の内容に限らず、会計・税務等に関する疑問点、不明点等がありましたら、お気軽にお問い合わせ下さい。

### 【参考文献】

- タイムリミットで考える相続税対策実践ハンドブック 山本和義著 (株清文社)

#### 【連絡先】

ネクストウィル・コンサルティング株式会社/西田公認会計士事務所

電話:03-3568-1977 FAX:03-3568-1979 E-mail: info@nextwill.co.jp

担当者: パートナー 西田 誠 / シニアコンサルタント 武山 洋介

#### 【事業概要】

- 法人アドバイザー事業  
法人税務顧問サービス、社外 CFO サービス、記帳代行/事務代行サービス
- 個人アドバイザー事業  
所得税・相続税・贈与税等の税務申告サービス、相続・事業承継対策サービス
- 財務アドバイザー事業  
M&A アドバイザー業務、財務デューデリジェンス業務  
企業価値評価業務、事業再生支援業務