



節税や相続に効く？ 賃貸経営の法人化を考える

賃貸経営の拡大を進めていくと、必ず検討することになるのが「法人化」という選択肢です。不動産を法人で持つ利点は何でしょうか。

事業規模が大きくなるほど節税効果も大

法人化する最大のメリットは、やはり『節税』です。個人に対する所得税は所得の金額により変動し、最高税率45%、住民税まで含むと55%にも達します。一方、法人税等の実効税率は最大でも33.5%（資本金1億円以下の中小企業の場合）に留まります。法人化による節税は、この所得税と法人税との税率差を利用するわけですね。しかも、法人税は外資系企業誘致のために年々引き下げ傾向にあり、今後さらに税率差が広がる可能性があります。

<税率の比較>

個人(所得税+住民税) ※税率は所得税+住民税(10%)

課税所得	税率	控除額
195万円以下	15%	0円
195万円超 300万円以下	20%	9.75万円
300万円超 695万円以下	30%	42.75万円
695万円超 900万円以下	33%	63.6万円
900万円超 1800万円以下	43%	153.6万円
1800万円超 4000万円以下	50%	279.6万円
4000万円超	55%	479.6万円

法人(法人税等実効税率) ※資本金1億円以下の中小企業対象

400万円以下	25.8%
400万円超 800万円以下	27.5%
800万円超	33.5%

加えて、個人の賃貸経営は事業税の考慮も必要です。賃貸経営が事業規模(戸建5棟以上、区分所有の部屋なら10室以上)に達すると、個人は「不動産貸付業」を行なう事業主と見なされ、所得税とは別に事業税5%を支払う義務が発生するのです。

賃貸経営の規模が大きくなるほど、法人化による節税メリットも大きくなると言えるでしょう。

相続の場面でも法人化のメリット大

法人による賃貸経営は相続においても役立ちます。家族を法人の役員とし、家賃収入の一部を給与として支払えば、相続が発生する前の段階から、相続税の対象となる財産を家族に分散することができます。

また、不動産の相続には「納税資金の用意」という問題がありますが、給与として相続人に現金を渡しておけばこれも解決。さらには、「法人の事業を継承する」という

かたちで相続人に財産を渡すことで、(法人が財産を持っている限り)贈与税も相続税もかからない相続が実現できます。

法人化で増える費用や手間、シミュレーションは綿密に

しかし、すべてのケースで法人化が有効とも限りません。法人化にもデメリットが存在します。

(1)法人設立・維持の費用

法人経営をするには、まず法人を設立しなければなりません。一般に、法人設立には15~30万円程度の費用がかかります。また、法人を維持するには税理士報酬(10~20万円)や社労士報酬(10~20万円・社会保険加入の場合のみ)が毎年必要です。

(2)青色申告・損益通算不可

法人経営を選択すると、個人経営で得られたメリットが得られなくなります。代表的なものとしては、青色申告による65万円の特別控除が使えなくなる、他の所得との損益通算(不動産所得が赤字の場合に他の所得と通算する)ができなくなる、などです。

(3)法人化によって増える税金

法人化によって全ての税金が減るわけではありません。例えば住民税の均等割は個人では5,000円ですが、法人の住民税均等割は7万円です。また、物件の売却益にかかる譲渡所得税についても、長期保有(5年以上)した物件であれば個人のほうが安くなります。個人の長期譲渡所得税は住民税と合わせて20%、法人の場合は短期・長期の区別なく法人税率(25.8~33.5%)がかかります。

法人化を検討するべきボーダーラインは500万円から

しかしながら、法人による賃貸経営が多くのメリットを有するのは明らかです。個人と比較して経費計上しやすく、消費税還付も受けられ、融資も優遇される法人経営は、賃貸経営を拡大するうえで必須の検討事項でしょう。

問題はどの段階で法人化に着手するかですが、一般に総所得が500~800万円を超えるあたりからと言われます。法人化によってプラスとなるかはシミュレーション次第、興味のある方は管理会社や税理士などの専門家に相談しながら法人新設の検討を始めてみてはいかがでしょうか。

SAKURA

PREMIUM OWNER'S NEWS

さくらハウジングのオーナー様向け会報誌

August 8
2018

ありがち相続トラブルから探る“争族”回避のコツ

セキュリティ面でも人気
テレビモニター付き
インターホンで空室対策

節税や相続に効く？ 賃貸経営の法人化を考える

有限会社さくらハウジング

ありがち相続トラブルから探る“争族”回避のコツ

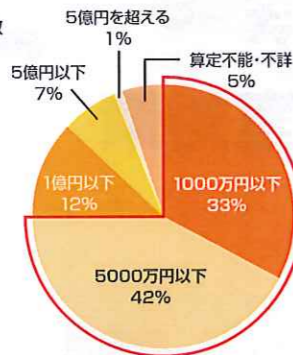
お子さんやお孫さんに会えるお盆が嬉しくてたまらないオーナー様も多いと思いますが、皆が集まるこの時期は、相続について考える良い機会でもあります。今回は相続トラブルの起きやすい状況を確認しながら、円満相続のコツを探っていきましょう。

相続財産は少ないからこそトラブルに!?

たいした財産もないから我が家は相続トラブルなんて無縁、とお考えの方、次の表をご覧ください。驚くべきことに、遺産価額1000万円以下で約3割、1000万円超～5000万円以下で4割強、つまり、法廷に持ち込まれる相続トラブルの都合75%以上が5000万円以下の相続であることが分かります。もちろん発生する相続がこの価額範囲に多いことも高占有率の理由でしょうが、例えば相続人が3人いるのに、物件が1つしかなければたやすくケンカになります。財産が少ないからこそトラブルが起きることもあるのです。

●遺産の価額別相続トラブル件数

遺産の価額	件数
1000万円以下	2,500
5000万円以下	3,192
1億円以下	917
5億円以下	539
5億円を超える	42
算定不能・不詳	356



H28年度遺産分割事件
遺産の価額別調停成立件数(裁判所司法統計より)

相続人が多ければ争いになる確率も高い!

相続人の数が増えれば、そのぶんトラブルにつながる種も増えるものです。今どき相続の当事者が10人を超える件数は少ないはずですが、法廷に持ち込まれる数は6人規模の相続より多くなっています。相続人数が増えるとトラブル発生の火種も増える、ご家族・ご親戚が多い方は要注意です。

また、相続人の中に異母兄弟や隠し子が含まれる場合は、言うまでもなく話がややこしくなります。

●法廷相続トラブル件数と当事者の数



H28年度遺産分割事件
当事者の数(裁判所司法統計より)

当事者の数	総数
2人	2,825
3人	3,449
4人	2,186
5人	1,153
6人	714
7人	455
8~10人	664
10人超	719

会ったこともない代襲相続人が突然現れることも

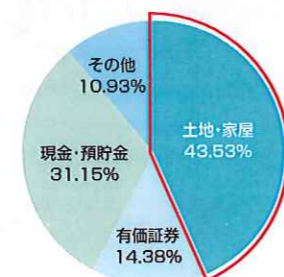
「子供もいないし、両親もおらん。兄さんも亡くなったから、俺の相続人は妻だけだ」と気を抜いてはいけません。『代襲相続』というものがあ、たとえば法定相続人である「子」が先に亡くなった場合はその子供(被相続人から見て孫)が、その子供も亡くなっていれば孫(同、ひ孫)が法定相続人となります。「兄弟姉妹」が先に亡くなった場合でも、その子供(同、甥・姪)までは法定相続人となり得ます。

ご自身亡き後、奥様からすれば会ったこともない義理の兄の子が「私も遺産をもらえるはず」と出現する可能性もあるのです。代襲相続の範囲も確認しておきましょう。

相続財産の4割以上は分けにくい不動産という現実

日本の相続財産の4割以上は不動産が占めています。ケーキを切り分けても「兄ちゃんのはイチゴが大きい」「ボクのは崩れてる」とケンカになるのですから、切り分けが容易でない不動産を分けようと思えば揉めるのは必然です。

●相続財産の金額構成比(平成28年度)



相続で不動産が厄介な理由あれこれ

- 文字通り動かない
- 分割しにくい
- 完全に同じものはない
- 価格が不明瞭
- 様々な権利が紐付く
- 多種多様である
- 法令等による利用制限がある
- 売るにも買うにも、黙って持っていたも税金がつきまとう
- 先祖代々のもの、生まれ育った場所、などの思い入れが各相続人で異なる

相続人の一人が単独で不動産を相続し、「代わりに他の相続人にお金を渡す」という分割方法(代償分割)も考えられますが、不動産は鑑定の違いで金額が変化しやすく、また、不動産代わりの現金を準備するのも簡単ではありません。かといって「売って現金化して分ける」という方法(換価分割)では、売却するのに時間も手間もお金もかかります。また、個人々の思い入れの違いにより、売却する方向では話が進まないことも多いものです。

ならば「みんなで共有」という方法(共有分割)を考えがちですが、実はこれが一番危険。住む、貸す、売る、どれも全員の意見が一致しないとできませんし、いずれまた次の相続がやってきます。共有は不動産の利用や処分を困難にするだけでなく、問題を複雑にして先送りにするだけの選択なのです。

トラブルを未然に防ぐのは「先回りの一手」

“争族”を未然に防げるかどうかは生前の準備にか

かっています。まずは全ての財産の洗い出しが必要で、何がどのくらいあるのか判らなければ分割もできません。また、相続税の申告期限は相続発生の翌日から10ヶ月以内と定められています。遺族にとって、葬儀やら手続きやらで慌ただしい中、遺産の詳細を調べ、法定相続人を集めて協議し、期限内に納税を行うのは大変なことです。遺産の調査が不十分だった結果、財産を隠した、都合良く計算をねじ曲げた、などと調べた人が疑われることもあり得ます。予めご自身で財産目録を作成しておけば誤解も避けられ、残された家族の手間も時間も大幅に省けます。

法定相続人やその相続割合を確認しておくことも大切です。また、皆が知らない相続人がいる場合は特に注意が必要。それをいつどのように伝えるかも考えなければなりません。

最終的には、これらを踏まえた遺言書を作成するのが良いでしょう。有効な遺言書があれば遺産分割協議は不要です。専門家に相談して公正証書遺言などに纏めれば、強力なトラブル対策になります。

何より、“争族”を避けるには日頃からのコミュニケーションが大切です。お盆の機会に皆さんでじっくりお話をされてはいかがでしょうか



セキュリティ面でも人気

テレビモニター付きインターホンで空室対策

賃貸住宅においても関心の高まっているセキュリティ。お部屋の安全性は、選ばれやすい物件作りの重要な要素のひとつとなっています。

そこで、セキュリティ対策の第一歩としておすすめなのが、テレビモニター付きインターホンです。毎年発表される「この設備がなければ入居が決まらない」設備ランキング(全国賃貸住宅新聞社・2017)では、テレビモニター付きインターホンは単身で第2位、ファミリーで第4位と、どちらも上位を獲得。同時に「この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる」設備ランキング(同上)でも、単身向けの第7位にランクイン。

また、「1人暮らしの社会人が東京で幸せに生活するために最低限必要だと思う設備」という調査(アットホーム社・2017年11月)においても、テレビモニター付きインターホンは堂々の第5位。これだけ入居者の関心が高いのですから、設備の有無によって周辺物件との競争力が変わってくるのは明らかです。

テレビモニター付きインターホンはセキュリティに関する入居者ニーズに応えられるうえに、オートロッ

クや防犯カメラより安いコストで導入できる点も賃貸経営者には魅力です。機種によって金額は上下しますが、電池式のワイヤレスタイプであれば2万5千円程度から、配線工事が必要なタイプでも3万~3万5千円程度から設置可能。総戸数が多い場合はまずは一部で始めて、上手くいったら他の部屋にも段階的に設置していけばリスクも低減できます。

テレビモニター付きインターホンが新築時に標準的に採用されるようになったのは2000年以降。築20年を超えてそろそろ競争力が落ちてきたな、と感じるお部屋は、空室対策の手堅い一手となるのではないのでしょうか。

