

## 借上社宅で節税しよう！

### ●はじめに

所得税の改正で、平成25年1月1日から復興所得税(現行の所得税×2.1%)が加算されます。

今までと同じ役員報酬をもらっていても、手元に残るお金は減ることになります。

今回は、社長のご自宅が賃貸物件である場合に、ご自宅を会社の借上社宅とすることで、手元に残るお金を増やす方法についてご説明します。

### ●社宅の要件は？徴収する金額は？

【役員の場合の取扱い】

ご自宅を社宅にすると、役員報酬から社宅家賃を徴収する必要があります。徴収する金額は、以下のように社宅の床面積により異なります。

『社宅の床面積』

- ①木造132㎡以下、木造以外99㎡以下  
→下記の計算式で算定した金額以上を徴収  
(東京近郊の場合、一般的には家賃の5%~20%ほど)
- ②木造132㎡超、木造以外99㎡超  
→家賃の50%以上を徴収
- ③木造、木造以外に限らず240㎡を超え、いわゆる豪華社宅とみなされる場合  
→会社が負担した家賃全額が給与課税の対象

『①の場合の徴収家賃の計算式』

固定資産税の課税標準額を用い計算します。

$$\begin{array}{l} \text{家屋の固定} \\ \text{資産税の課} \\ \text{税標準額} \end{array} \times 0.2\% + 12 \text{円} \times \frac{\text{当該家屋の総} \\ \text{床面積(㎡)}}{3.3(\text{㎡})}$$

$$\begin{array}{l} \text{敷地の固定} \\ \text{資産税の課} \\ \text{税標準額} \end{array} \times 0.22\% = \text{徴収家賃(月額)}$$

### ●固定資産評価証明書の取得方法

固定資産税の課税標準額は、その物件の固定資産評価証明書に金額の記載があります。

固定資産評価証明書は、①賃貸借契約書(原本)  
②身分証明書(運転免許証など)③家賃の支払い  
が分かる資料(領収書、通帳など)を持参のうえ、  
その物件がある市区町村役所(東京23区は都税

事務所)にて取得することができます。

ただし、賃貸借契約が社長と社宅物件の所有者との間で結ばれたものでなく、その間に管理会社を挟んだ契約形態の場合には、社宅物件の所有者と管理会社との間の契約書も必要となります。

### ●事例

それでは、事例で実際に比較してみましょう。

【☆前提条件☆】

役員報酬：500千円/月  
社会保険料：健康保険、厚生年金  
所得税・住民税：扶養なし  
家賃：150千円/月  
徴収家賃：30千円/月(家賃の20%)

(単位：千円)

内容	社宅借上前	社宅借上後	差額
役員報酬	500	380	△120
通勤手当	10	10	0
社会保険料	△67	△51	16
所得税・住民税	△44	△28	16
徴収家賃	—	△30	△30
支払額	399	281	△118
家賃(全額自己負担)	△150	—	150
手取額	249	281	32

会社は社宅家賃150千円/月の負担増となりますが、役員報酬120千円/月の減額と、徴収家賃30千円/月の合計150千円が負担減となるため、負担総額は変わりません。

個人は社会保険料及び所得税・住民税が安くなるため、手取額が32千円/月増えます。

### ●社宅導入の注意点

会社で賃借を行うため、①契約時の敷金・礼金等の負担や②退去時の修繕費等の負担がかかります。

また、社員のご自宅を社宅とする場合には、役員とは取扱いが異なりますので、担当者にご相談ください。(佐藤 卓也)

