

タックス
博士の

1からはじめる

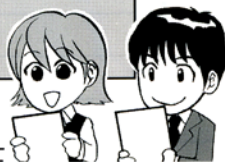
税金教室

●最終回のテーマ●

法人税



タックス博士



落合 孝裕
落合会計事務所

博士 こんにちは。今日でこの税金教室は最後になります。2人もがんばってついてきましたね。今回は会社の税金である「法人税」について勉強しましょう。

大輔 最初はちんぷんかんぷんだった税金のことが、1年間でずいぶん分かってきました。

香織 税金の仕組みが分かってくと本当に楽しいですね。お客様にアドバイスすると、喜んでもらえるんです。今日もよろしくお願います。

博士 さて、不動産所得の確定申告をしているお客様も多いと思いますが、中には会社を設立しているケースもあるでしょう。

大輔 たまにお客様から会社の税金のことを聞かれます。所得税までは何とか分かるんですが、会社の税金となると弱いですよね。

博士 不動産収入が多くなると、不動産管理会社を作る方が増えてきます。不動産所得は、それほど経費が発生するわけではありませんが、所得税は累進課税になっていきますので、所得が増えてくると税率が上がります。納める税金が増えて

しまいます。一方で、会社にかかる税金は一定の税率です。そのため、所得が大きくなってくると、会社を作ったほうが支払う税金は少なくなるのです。ちなみに、合法的に支払う税金を少なくすることを「節税」と言います（図表1）。

大輔 博士、会社を作るとなると、社員をたくさん雇ったり、資本金や事務所を借りたりで、節税分より出ていくお金のほうが多くなるのではないのでしょうか？

博士 大輔君の質問に答えるために、まず、会社の基本から説明していきましょう。会社を作るには、まず資本金を集めて、これを会社に出資する必要があります。出資した人を株主といいます。以前は、最低資本金300万円ないし1000万円という基準がありました。今では資本金1円から設立できることになっています。

大輔 1円でできるなら、僕でも10社くらいつくることができますね。

博士 大輔君、資本金が1円と言っても、会社を設立登記する費用は25万円くらいかかりますよ。専

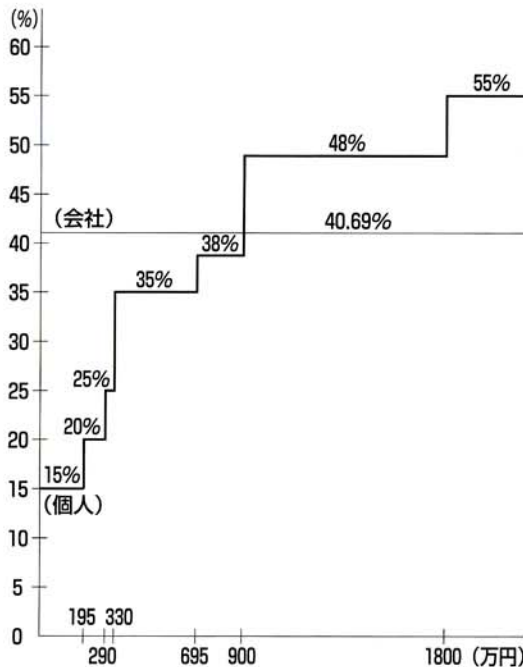
門家に頼めば、さらに手数料を10万円以上支払うことになります。また、毎年決算をまとめるのに会計事務所報酬を支払うことにもなりますから、むやみに作らないほうがいいですよ。

香織 博士、資本金が1円と言っても、毎月の経費を支払うお金は経営者から借りないとダメですよ。

博士 香織さんの言う通りです。さて、説明に戻りますが、会社を作るにあたって、社員は必ずしも雇う必要がありません。設立間もない会社は、社長が1人で社員はゼロ、資本金を出資したのも社長自らが100%、というケースが多いですね。さらに、事務所を借りなくて自宅を本社とすることも可能です。そして、会社を作った後は、社長は会社から給料（役員報酬）をもらうことになります。

この給料には、所得税と住民税の個人の税金がかかりますが、給料からは「給与所得控除」といって、実際に使っていないまでもみなし経費が控除できます。さらに、図表1のように、一定額までは個

図表1 個人と法人にかかる税率



※会社は、実効税率(実質負担で計算した税率)で計算
 ※個人は、事業税を含めた税率で計算

図表2 個人と法人で支払う税金の差
 個人の所得500万円の場合

| | 税額 |
|-----|----------|
| 所得税 | 272,500 |
| 住民税 | 366,500 |
| 事業税 | 137,500 |
| 合計 | ¥776,500 |

※所得控除額は、所得税150万円、住民税135万円と仮定。

会社を設立して所得をすべて社長給料とした場合

| | 税額 |
|-------|----------|
| 法人税 | 0 |
| 法人住民税 | 70,000 |
| 法人事業税 | 0 |
| 小計 | ¥70,000 |
| 所得税 | 150,300 |
| 住民税 | 264,300 |
| 小計 | ¥414,600 |
| 合計 | ¥484,600 |

※会社は資本金1000万円以下で従業員数50名以下。

※所得控除額は、所得税150万円、住民税135万円と仮定。

人で支払う税金のほうが少なくて済むため、節税になるというわけですね。例えば、個人の所得500万円の人が同じ条件で会社を作った場合、支払う税金は約29万円の節税になります(図表2参照)。

香織 博士、さきほどお話があった不動産管理会社も、節税になるわけですね。

博士 これからお話を詳しくしていきましょう。

家賃保証をすることで より多くの管理料がとれる

博士 「不動産管理会社」とは、個人の不動産を管理する会社のことです。不動産収入がある方は、近くの不動産業者に管理業務を依頼することがありますよね。依頼を受けた不動産業者は、賃借人からの入金管理や物件の掃除、修繕などの業務を行います。不動産所有者が設立したこれらの業務を行う会社が「不動産管理会社」です。不動産の所有者は、不動産管理会社に管理料を支払うこととなります。親族を会社の代表者や役員にすれば、親族間で所得を分散

させることもできます。

大輔 なるほど。それならその管理料を会社にたくさん支払えば、親族に所得が移せずいぶん節税になりますね。家賃の半分くらい支払えば、結構な額になりますよ。

香織 でも、不動産業者に支払う管理料に比べてあまり高すぎると、不自然じゃないかしら。税務署が黙っていないでしょう。

博士 そう、香織さんの言うとおりなんです。不動産屋さんの管理料は家賃収入の5%くらいが一般的です。収入のうち半分も支払うのは明らかに支払いすぎで、個人から会社へ不当に所得を分散させたことになってしまいます。税務署の調査が入ると、修正を求められてしまいますよ。

大輔 でも5%の管理費じゃあ、不動産収入が1億円あっても、たった500万円でしょう。それが会社の収入なら、わざわざ会社を作る意味がないんじゃないかなあ。

博士 そうですね。そこで、会社が個人所有の不動産を借り受け

て、それを賃借人に貸し付ける方法を取ることが多いのです。不動産を又貸しするわけで「サブリース方式」と言います(図表3)。さらに、会社が個人に対して「家賃保証」をすることにより、会社は5%より多くの管理料を取ることができのです。

香織 博士、「家賃保証」って何ですか？

博士 家賃保証とは、たとえ空室がいくらあったとしても、又貸しをしている会社は、不動産を所有している人に、満室とみなして家賃を支払う方法です。

大輔 それじゃあ、賃借人が見つからなかったら、会社はまるまる損になりますよね。

博士 もちろんそのリスクがありますので、20%くらいを家賃保証料として受領することが一般的です。差し引きで80%の家賃を、不動産管理会社はオーナーに支払うこととなります。例えば、会社は賃借人から10万円の家賃を受領して、不動産のオーナーに8万円の家賃を支払うといった具合です。

香織 よく新聞で「30年間家賃保

証」などと書いてありますよね。

博士 不動産所有者が自ら作った不動産管理会社は、賃借人がまず入るような良い物件については、「サブリース方式」を使えば良いでしょう。一方で、空室率が高い物件については、通常の5%程度の管理料を取って管理すれば、結果的にかなり節税になりますね。

大輔 賃貸収入が仮に年間5000万円あった場合、すべて家賃保証をしたら、会社の売上げは5000万円×20%＝1000万円です、これが会社の1年間の売上げなんです。5000万円をすべて会社に移すことはできないんですね。

博士 そうなんですよ。仮に個人が所有する不動産をすべて会社のものにすれば、それ以降は家賃収入がすべて会社のものとなります。

大輔 それはいいですね。

建物だけ名義変更すれば譲渡所得税はかからない

博士 でも、土地と建物を個人から会社の名義にすると、不動産を

時価で売却したことになりますから、売却した個人に対して譲渡所得が発生して税金がたくさんかかってしまうのです。相続で引き継いだような不動産は、親御さんが買ったときの価額を引き継ぎますから、利益がたかさん出ることが多いのです。譲渡税率が20%でもかなりの納税額になります。

大輔 ふーむ。博士、何か良い手はないんですか？

博士 それではということで、建物だけを個人から会社に名義を変えする方法もありますよ。建物だけなら、減価償却費を差し引いた帳簿価額で個人から会社に売却すれば、譲渡所得税はかからないでしょう。その後の家賃は、建物所有者である会社がすべて受領することができまから、収入を個人から会社に移すことができます(図表4)。ただしこの場合、会社は

借地権を権利金なしのタダでもらったことになりまから、その権利金相当が会社に課税されることになってしまいます。そうならならいように、税務署に一定の届出書を提出することが必要です。

大輔 うーん、得なことは分かったけど、こりゃ難しそうだ。

香織 うちの支店では顧問の税理士の先生がいますので、難しい案件は先生に相談することになっていきます。

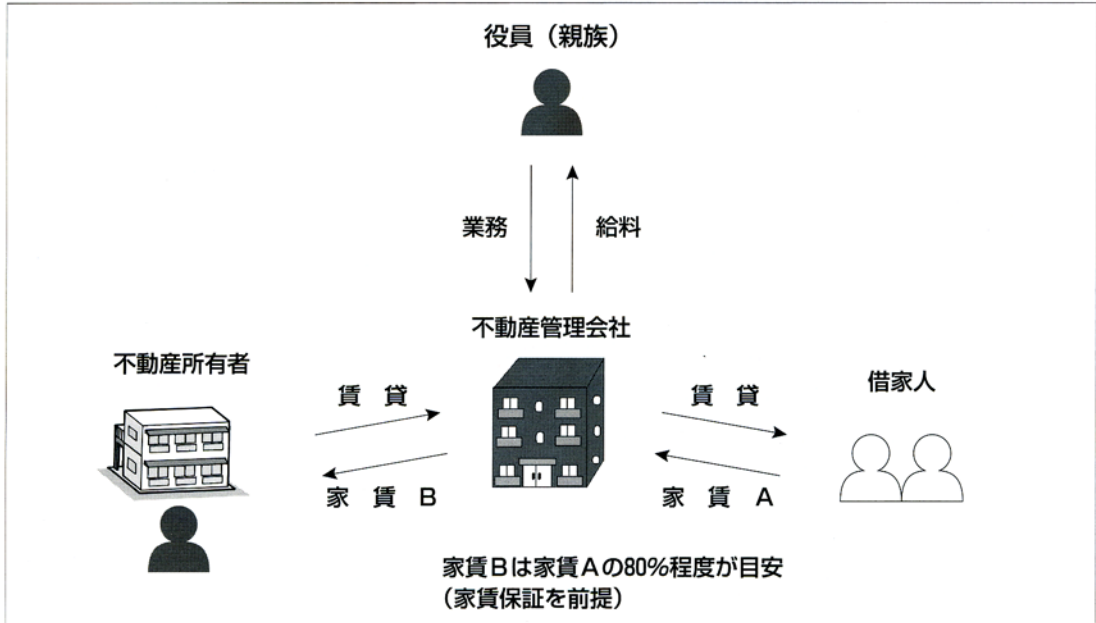
博士 それがいいですよ。すでに確定申告を税理士に頼んでいる人もいるでしょうから、その顧問税理士の先生と打ち合わせながら進めていくのがよいでしょう。また、建物を個人から会社に売却ないし贈与するときの注意点ですが、その後は土地の相続税評価額の評価減ができなくなり、相続税が上がってしまうことです。その方が高齢で相続が近い場合は、相続税の増税のデメリットのほうが大きくなってしまいます。

香織 そういえば、そんな話を顧問の税理士の先生から聞いたことがあります。

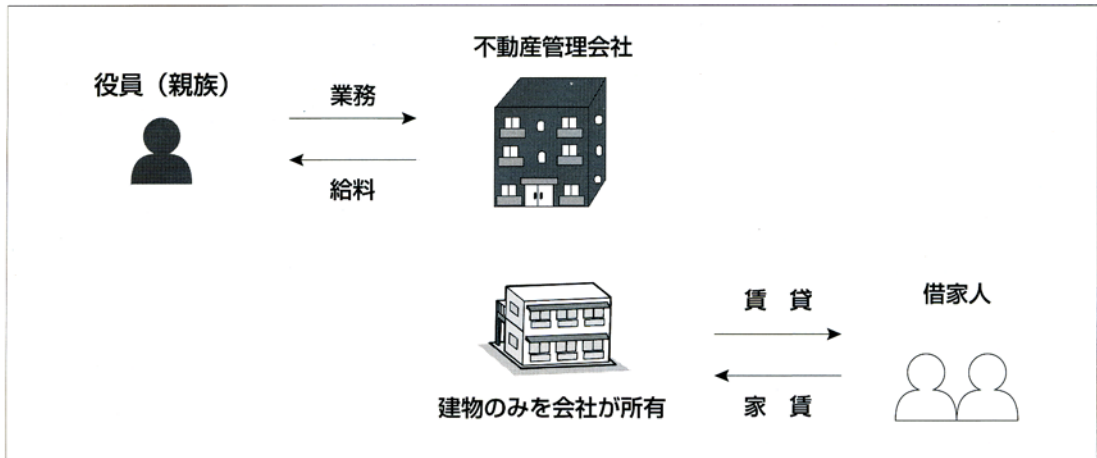
博士 資産家の方は、将来の相続税も含めたタックスプランニングを行う必要があります。複雑な案件については皆さんがアドバイスをを行う際には、十分注意してください。あまり断定的なお話をしてし

1からはじめる税金教室

図表3 不動産管理会社（サブリース形式）



図表4 不動産管理会社（建物所有形式）



不動産所得が大きくなると、会社を作ったほうが支払う税金は少なくなります。節税の仕組みを理解しておきましょう。



まうと、それが間違っていた場合には大変なことになってしまいます。皆さんは、この1年間で勉強した程度のレベルを理解して、専門家である税理士の先生への橋渡しをするのがよいでしょう。

さて、12回勉強してきましたが、どうでしたか？ 私から見ると、この1年間でお2人ともずいぶん力をつけましたよ。これからも税金のことも頭の隅に置きながら仕事を進めてくださいね。

大輔 博士、この1年間本当にありがとうございました。ありがとうございます。

香織 今まで教えていただいたことをもう一度復習して、仕事に役立たせていきたいと思えます。