

賃貸用物件は個人と法人、どちらでの所有が有利？

現在、不動産管理会社を経営しており、新たに賃貸用物件を購入することを考えています。個人で所有する場合と法人で所有する場合、どちらがよいでしょうか？



結論から言うと、個人の所得および法人の利益によって異なりますが、一般的に法人で所有したほうが有利になります。

■法人と個人の税負担

昨今の税制改正では所得税については増税項目が、法人税については減税項目が多くなっています。例えば、復興特別所得税は平成49年まで継続されるのに対し、復興特別法人税は平成26年4月1日以降に開始される事業年度からは廃止となりました。

個人の税負担は図表1のようになり、課税所得1,800万円超の部分については住民税を含めて50.84%の税率が課せられることとなります。

一方、法人の税率は図表2のようになり、資本金1億円超の大会社であったとしても、今後は35.64%の税負担で済むこととなります。これは、個人の税負担と比べると、課税所得695万円超から900万円以下までの税負担とほぼ同じです。

つまり、個人で所得が900万円を超える部分が多い場合は、法人で収益を計上し課税した方が有利となります。よって、個人の課税所得が今後も恒常的に900万円を大きく超える場合は、法人側で物件を購入する方が税務上有利となります。

図表1●個人の税率(所得税・住民税合計)

課税所得金額	所得税・住民税合計<注1>	
	税率	控除額<注2>
195万円以下	15.105%	0
195万円超～330万円以下	20.210%	10万円
330万円超～695万円以下	30.420%	43.6万円
695万円超～900万円以下	33.483%	64.9万円
900万円超～1,800万円以下	43.693%	156.8万円
1,800万円超	50.840%	285.5万円
※平成27年から4,000万円超の部分は以下のとおり。		
4,000万円超	55.945%	489.7万円

<注1>所得税は復興特別所得税を含む。 <注2>千円未満は四捨五入している。

図表2●法人実効税率

所得区分	平成26年3月31日までに開始する事業年度	平成26年4月1日以降に開始する事業年度
資本金1億円超	38.01%	35.64%
資本金1億円以下で所得800万円以下の部分	24.56%	23.16%

■税率の差を利用した節税の2類型

以下、不動産賃貸業における個人と法人の税率差を利用した節税の2つの類型をみてみましょう。

①不動産管理会社(サブリース形式)

これは、不動産の所有権は個人に残したまま、不動産を法人に貸し付け、法人が賃借人と賃貸借契約を結ぶ形式です。家賃収入は法人で全額収益に計上し、満室賃料の80%程度を個人に賃借料として支払うこととなります。

なお、法人から個人へ支払う賃料は、満室賃料の80%程度が目安とされており、これを下回る賃料しか支払わない場合、税務調査で指摘されるリスクがあります。このスキームは、各種契約書の変更のみで比較的容易に行えますが、上述した法人から個人へ支払う賃料の目安により、法人へ移転できる所得は満室賃料の20%程度が限度となります。

②不動産所有会社

これは、今回の質問のケースのように法人が直接、不動産を所有する形式です。不動産の所有者自体が法人ですので、当然ながら家賃収入はすべて法人に計上され、個人への家賃の支払いもありません。よって①と異なり、その物件関係の収益費用のすべてが法人に帰属することとなるため、個人の課税所得がすでに大きい場合、①に比べて大きな節税効果が見込めます。

この法人で直接、不動産を所有するという方法は、すでに個人でお持ちの不動産を法人に売却する形式で用いられることが多くあります。この場合、建物だけ売却してしまえば、収入はすべて法人に移転するため、土地を売却する必要はありません(借地権権利金の認定課税を防ぐため、「土地の無償返還に関する届出書」を税務署に提出する必要があります)。これは所得税の節税だけに留まらず、不動産を移転する前に株式を次世代へ承継してしまえば、将来の相続税対策にもなります。

ただし、デメリットもいくつかあります。まず、所有権を移転するため、登録免許税、不動産取得税が課税されてしまうという点があります。また、高齢で、法人への不動産売却後すぐに相続が発生してしまうと、不動産売却により取得した現預金そのものが相続税評価となり、土地建物の相続税評価による減額が一切望めません。さらに、個人の収入が減るため、売却代金以上の多額の借入金が残っている場合、資金繰りが悪化し、その分、法人から給与を出さざるを得なくなり、結局、納税額があまり変わらないことになってしまいます。

以上のように、このスキームは節税効果自体は高いのですが、総合的、計画的に実行する必要があり、顧問税理士等とよく話し合ってから実行されるのがよいでしょう。