

給与を払えばさらなる節税に

親族に給与を払った場合の節税シミュレーション

		個人の課税所得から会社へ移転する所得				
		300万円	500万円	800万円	1000万円	1500万円
		さらに親族に給与(役員報酬)を支給				
		300万円 1人	500万円 1人	500万円、300万円 各1人	700万円、300万円 各1人	700万円、500万円、300万円 各1人
個人の課税所得	500万円	46万円	48万円	—	—	—
	800万円	62万円	91万円	117万円	100万円、さらにそれ以上の節税も可能になる!	—
	1000万円	78万円	110万円	163万円	146万円	—
	1500万円	98万円	156万円	241万円	254万円	309万円
	2000万円	112万円	170万円	275万円	314万円	430万円
	2500万円	119万円	191万円	310万円	349万円	511万円

*落合会計事務所資料を基に本誌編集部作成

いえ、10年間続ければ1170万円にもなる。決して、ばかにできる金額ではない。
なお、本記事では法人を「会社」と表記してきたが、**落合税理士**は「必ずしも株式会社である必要はない。あまり知られていない

が、設立コストの低い合同会社でもよい」と話す。合同会社の方が、設立時に司法書士に支払う定款認定費用などのもろもろのコストが10万円程度低くなるからだ。
無論、こうした手法には注意もある。例えば、未成年者や学生

の親族に役員報酬や給与を支払った場合、会社の業務をこなしていないとして税務署が否認する可能性が高い。サラリーマンは法的には問題ないが、勤務先の職務規定に抵触する恐れがあるほか、給与所得に会社からの給与が加わり、所得税率が高くなってしまうかもしれない。
また、個人ならば、アパート建設のための借入れにより、資産の相続税評価額を圧縮できる。だが、会社に建物を売却すると借り入れも会社に計上されるため、相続税額が増

えてしまうので注意しよう。

さらには社会保険への加入、税理士への顧問料の支払いなど、法人化によって新たに発生する経費もある。それでも賃料収入が多く、節税効果がこうしたコストを上回るのならば、法人化は有効な手段となるだろう。

厳しい地方の賃貸 土地買わせる新手の営業スタイルも出現

これまでの話は無論、賃貸アパート経営で利益が上がっているケースだ。世間には、住宅メーカーや賃貸アパート専門の建設会社の口車に乗せられて、痛目目に遭っているオーナーも少なくない。

しかも、都心部のみならず、賃貸需要の見込めないような地方でも土地を手放したくないという地主に向けて、相続税負担を圧縮する名目でアパート建設を勧める例が後を絶たない。田んぼや草原の真ん中にならば、アパートが建ち、やがて借り手がつかず収支が悪化する事例が問題と化している。さらには最近では、そんな地主に



美しい草原が広がる郊外。アパートの入居者は、そうは見込めないだろう

新たに別の土地を買わせ、2棟目、3棟目のアパートを建てさせるケースが横行しているという。

もともと賃貸アパート建設は、借り入れをして相続税負担を減らし、20年程度の賃料収入で収支を合わせるのが王道だ。

だが実際には、実現性の低い樂觀的な収支を示して地主に契約させるケースがまん延。それでも、減価償却で税負担が小さい最初の数年は手取りが増えるため、ここで気を良くして営業マンの口車に乗ってしまう地主が多いのだ。

「もともと所有していた土地なら、まだ何とかなるかもしれないが、借り入れで新たに土地を買えば、収支は大きく悪化する(高田吉孝・青山財産ネットワークス執行役員)」。節税対策上は、賃貸経営の収支を見極めることが、まずはやるべきことである。



小規模宅地の特例

自宅の相続で絶大な効果 評価額が8割減少する特例

自宅の敷地ならば最大330平方メートル、さらに事業用地と併用しても相続税評価額を最大で80%減らせる「小規模宅地の特例」。細かなルールを把握してしっかりと使おう。

相

相続税を納めるために、生活している住居や、なりわいの場である会社や工場の土地を売却する――。

よほどの資産家でない限り、こうしたことをする必要がないように、自宅や事業用の土地の相続税評価額を大きく減額できる「小規模宅地の特例」がある。

下図のように、自宅の土地なら330平方メートル、事業用の土地なら400平方メートルで、評価額を最大で80%減額できる仕組みだ。しかも、これら2種類の土地の両方に制度を併用することも可能。

ただ、この特例を使うためには複数の条件があり、その条件も頻繁に改正される。

例えば、2010年度の税制改正では、10階建ての賃貸マンションを建て、その最上階を自宅として使用していれば、240平方メートルまでの敷地全体を特例の対象とし

て、80%減額することができた。繁華街の商業ビルの最上階に、オーナーの自宅があるのはそのためである。

だが、今ではもうこの手は使えない。こういったマンションの場合、特例が適用されて評価額が80%減るのは、10階の自宅部分に対応する敷地だけになったのだ。

そのため、中には数億円規模の増税になったケースもある（信託銀行幹部 とういう）。

一方、今年からは、自宅に適用できる敷地面積が240平方メートルから330平方メートルに拡大された。一般的な戸建て住宅の敷地面積は110平方メートルといわれており、都心部で比較的大きめの土地を所有している地主にとって、使い勝手が良くなったといえる。

また昨年までは、自宅と事業用地で特例を併用する場合、最大で計400平方メートルしか適用でき

なかったが、今年からは両方の土地の単純合算である730平方メートルまで適用できるようになった。

逆に、自宅の土地の適用分の面積を使い切れない場合は、余った面積を活用することもできる。余剰分に当たる面積と同じ広さの土地を購入し、駐車場にして貸し出すことなども可能だ。

小規模宅地の特例では、アパートや駐車場など土地の上に乗物を建てて貸し出せば、「貸付事業用宅地」として、評価額を50%圧縮できるからだ。

賃貸マンションやアパートの経営は多額の資金を要する上にリスクも大きいのが、駐車場経営ならそれほどではない。ある程度資金に余裕があるならば、十分検討に値するだろう。

ただし、空き地のまま車を止めさせていては、税務署が貸付事業用宅地と認めない可能性が高い。構築物として、アスファルトやコンクリートを敷き詰めるといった措置が必要だ。

フルで併用できる!

小規模宅地の特例の概要

相続する土地	相続する人	相続税の評価	適用面積(2015年～)
自宅の土地 (特定居住用宅地)	<ul style="list-style-type: none"> 配偶者 同居、または生計を共にしている親族 持ち家がない親族 	80% 減額	330m
会社や工場の土地 (特定「同族会社」 事業用宅地)	親族	80% 減額	400m
アパートや 駐車場の土地 (貸付事業用宅地)	親族	50% 減額	200m

併用で
最大
730m

次に自宅の土地の相続についてだが、無論これにも条件がある。

この特例は、基本的に配偶者、または同居する親族が相続人の場合に適用されるが、問題となるのが、この両方に当てはまらないケースだ。いわゆる「家なき子」と呼ばれるもので、自宅に1人で住む親の相続発生時（いわゆる2次相続）に、子どもたちが別居している場合を指す。

勘違いするケースが多いが、実