

相続

Souzoku tsushin

通信

2022
MARCH

03



不動産経営を法人で行う方法とは？

賃貸不動産を経営するとき、企業経営者で法人を持つ方々は、法人で経営することが効果的です。今回は、法人経営の3つの方法についてご説明しましょう。

法人を活用する管理委託方式と転貸借方式とは？

自分の土地にアパートを建てて、賃貸経営を行う地主さん、不動産オーナーはたくさんいらっしゃいます。その場合、賃貸経営を行う主体はオーナー個人でしょう。

一方、企業経営者など法人を持っておられる方々は、法人を主体として賃貸経営が行われるケースがあります。実は、法人の活用によって、賃貸経営における税負担を軽減させることができるのです。

賃貸不動産の経営に法人を活用するスキームは3つあります。「管理委託方式」と「転貸借（サブリース）方式」と「不動産所有方式」です。

「管理委託方式」とは、土地や建物の名義はオーナー個人のものとし、家賃収入の集金や物件の維持管理などを法人に代行させる方法です。最終的には管理会社へ下請けに出されるとしても、いったんオーナーが所有する法人に委託するわけです。

オーナーは、管理費として法人へ支払います。それは、法人の売上高となる一方で、個人の経費となって不動産所得が減少します。法人が外部の管理会社に支払う実際の費用のほうが小さいとすれば、法人に利益が発生します。結果として、個人の不動産所得の一部が法人の利益に付け替えられているということです。

一般的に、管理会社に対して業務委託した場合、その管理費は家賃収入の5%~10%だと言

われています。この水準を超える管理費の支払いは、税務上問題となるおそれがありますので注意しましょう。

一方、「転貸借（サブリース）方式」とは、オーナー個人が所有する賃貸不動産を法人へ賃貸し、その法人が入居者へ賃貸するスキームです。

この場合、法人が賃貸不動産を一括で借り上げることとなります。法人は、入居者から家賃収入を得る一方で、オーナーに対して賃料を支払います。

このとき、法人が稼ぐ家賃よりも、オーナーに支払う賃料のほうが小さければ、法人に利益が発生します。結果として、個人の不動産所得の一部が法人の利益に付け替えられているということです。

一般的に、法人が転貸借を行った場合、法人の利益率は、家賃収入の15%前後だと言われています。この水準を超える利益の計上は、税務上問題となるおそれがありますので注意しましょう。

不動産所有方式とは？

最後の方法は、「不動産所有方式」です。これは、不動産を個人が所有するのではなく、法人が所有して賃貸経営を行う方法です。

そもそも賃貸経営を個人で行うと、所得税や相続税の負担が大きくなるのが問題となりました。この点、個人ではなく法人に不動産に所有させることによって、税負担を軽減させることができるのです。

地主の方々であれば、相続した土地を個人で所有しており、建物を新たに建築するケースが多いでしょう。この場合、自分の法人に建物を建築させればよいのです。すでに個人で建物を所有してしまった場合には、建物だけを個人から法人へ有償譲渡または現物出資すればよいでしょう。

この不動産所有方式のメリットは、所得税と相続税の両方にあります。

所得税について、最高税率 55%まで上がる個人の所得税率が、概ね 33%である法人税率よりも高い状況であれば、この税率差を利用した節税を可能とします。

また、法人から家族に役員報酬や給与を支払うことで、所得の分散効果を享受することができます。この場合、各人ごとに給与所得控除という非課税枠を使うことができることに加えて、所得分散によって累進税率を引き下げることができます。その結果、家族全体として支払う所得税は減少するはずで

す。一方の相続税について、建物を法人所有とすることによって、賃貸不動産という相続財産を非上場株式という相続財産に転換し、相続税評価額を下げるすることができます。

個人から法人へ建物を移転するときの注意点

オーナー個人がすでに賃貸経営を営んでいた場合、「不動産所有方式」を採用するためには、建物だけを個人から法人へ移します。土地は移しません。土地の譲渡所得税の負担が重すぎるからです。

法人が個人から有償譲渡を受ける場合、その買取り資金は、未払金計上して分割返済すればよいでしょう。そのときの建物の譲渡価額が問題となりますが、固定資産税評価額、減価償却後の帳簿価額（未償却残高）、不動産鑑定評価額などを用います。帳簿価額を用いるケースが多いようですが、帳簿価額を用いて譲渡とすれば

譲渡所得が発生して、税負担が発生することがないからでしょう。

なお、移転コストも忘れてはいけません。登録免許税、不動産取得税、消費税、司法書士報酬などのコストが発生します。

必ず顧問税理士に確認していただきたい大きな論点があります。借地権に対する権利金の問題です。建物を所有する法人は、借地権を持つこととなりますが、地主であるオーナー個人に対して権利金の支払いが行われることは通常ありません。

そこで、法人は税務署に対して「土地の無償返還に関する届出書」を提出したうえで、通常の地代を支払います。この点は顧問税理士に依頼しましょう。

この結果として、法人は、土地評価額の 20%に相当する資産を所有するものとして相続税が課されますが、その一方で、個人が所有する土地評価額は 20%減少することとなります。

相続税の計算において注意すべき点は、建物を法人へ移してから 3 年以内にオーナーの相続が発生すると、その財産評価は、相続税評価額ではなく「通常の取引価額」によって高めに評価されることです。それによって、オーナーが持つ非上場株式の評価額が高くなるため、相続発生直前の法人活用には注意が必要です。



出展：
公認会計士/税理士 岸田康雄著「相続生前対策パーフェクトガイド」
「富裕層のための相続税対策と資産運用」より日本ビズアップが編集

相続税調査がどのように行われるのか、教えてください。

遺産隠しをつきとめるには 幾つかの方法があります。

(1)現金・預金通帳

①意図的に隠した現金・通帳を見つけ出す方法

被相続人の過去の収入、不動産の譲渡、有価証券の売買等の記録から、おおよそいくらぐらいの預貯金が相続税申告に含まれているだろうという推定をします。

ところが、相続税申告書にこれが反映されていないとすると、「これはおかしい、絶対に遺産隠しをしている」ということになります。

税務署はかなり早い段階で、申告書に載っていない金融機関にも照会書を出し、被相続人だけでなく相続人の口座も含めてその全貌を掴んでいます。そこから、名義預金（孫や子どもの名義だが実際は被相続人の預金）や、無記名の割引金融債を購入したと思われる金額を除いたものが隠し現金と推定されるのです。

②過去の査察調査で見つかった

現金・架空名義の預金の隠し場所

- 居室内に積み上げられたゴミ袋の中
- 仏間の書院棚の天井部分
- 電気ポットの中
- 子ども部屋のタンスの中
- 天井裏のすきまに隠した菓子箱の中
- 壁掛けホワイトボードの裏
- 縁側下に作ったブリキ箱の隠し金庫
- 床下に埋めてあったビニール袋の中
- 従業員名義の貸し金庫の中 など

(2)無記名の割引金融債

最近の相続税に関する税務調査の特徴は、そのほとんどが現金預金及び無記名の割引金

融債に関するものです。相続人は「現金で所有していれば、バレないだろう」「無記名の割引金融債なら誰のものか特定できないので、相続財産に含めなくても分からないだろう」と財産隠しに走るのですが、昨今の税務調査はそんなに甘いものではありません。

(3)生命保険・郵便貯金

生命保険会社は 100 万円を超える保険金を支払った場合、必ず「支払調書」を提出することになっていますので、税務署は保険金支払の事実を確実に把握しているのです。申告書にその事実が反映されていなければ、税務調査に来るのは当たり前です。

郵便局の貯金については、貯金事務センターで完全な名寄せが行われていますので、郵便貯金の有無はすぐにバレてしまいます。

(4)海外資産

海外にある資産については調査が及ばないと思われており、申告漏れとなるケースが少なくないようです。

①海外送金

一定金額以上の海外送金については、外国為替取扱銀行から税務署に支払調書が提出されることになっています。

②海外資産

海外にある定期預金、プライベートバンク 口座の預金、不動産などの資産も税務署の資料情報から簡単に分かるようになっています。