



相続税、所得税 負担軽減の切り札

相続税、所得税が来年から増税となる一方で、法人税はさらに引き下げが検討されており、相続税、所得税の負担軽減の切り札として法人の活用が注目されています。その一つとして、多くの個人の不動産オーナーは、不動産管理会社を設立、そこへ管理料を支払う方式で経費計上し、所得の分散を図っています。しかし必要経費として認められる管理料は、世間相場の家賃数%、数十%程度で、

期待するほど効果がないのが実態です。

そこで不動産所有会社を活用する手法が浮上しています。オーナーが法人に建物を譲渡してしまう方式です。つまり家賃収入を法人の収入とし、管理・運営な

どすべてを法人が行います。

その前提条件は、まず後継者が法人に出資することです。オーナー自身が出資していると、相続財産に加算されるからです。次に法人への譲渡価額は、譲渡税がかからないように適正な時価(帳簿価額)で行います。

法人所有の最大のメリットは、法人が得る所得(家賃収入)から個人に対して地代・役員給与が支払われるので、所得が分散される。個人と法人のトータルの税

後継者が出資した 法人で所得分散

税制の行方を 見渡して

税の最高税率は55%、相続税は最高55%なので、所得が100とすると毎年のフローの税金が55%課税の場合、課税後の所得は45です。さらに相続が発生した場合、ストックへの課税が55%だと手元に残る資産は約20と、5分の1にまで目減りします。一方、法人で収益不動産を所有した場合は、法人の所得が100とすると法人税の実効税率36%で、相続税は後継者が出資しているため課税されず手元に残るのは64と、3分の2になります。

金が軽減されることです。また法人が年間の固定資産税と都市計画税の合計額の2~3倍を地代として個人に支払えば、土地の相続税評価額が自用地の80%、つまり個人所有時の貸家建付地評価とほぼ同程度に減額されます。ただ借地権への

課税を回避するため「土地の無償返還に関する届出書」を税務署へ提出する必要があります。

個人で収益不動産を所有した場合は、所得税+住民

今後ますます個人の税負担が重くなっていく中、不動産オーナーにとって、法人を活用することが今後賢明な選択になると考えられます。これからの相続税対策は、所得税、法人税の税制も見渡しながら広い視野での対策が求められます。

(近畿税理士会所属、元国税調査官。徹底した顧客志向を貫く同事務所を経営し、得意分野は相続・事業承継対策。☎06・6376・

1281)