

収益不動産(建物)の法人化

管理会社による効果

アパートなどの収益不動産を相続税対策を兼ねて投資される方は多いと思います。今回は資産管理法人を設立して、節税対策も検討される場合、注意しなければならないポイントをお話します。

よく、子どもの世代が法人を設立し、親所有のアパートの管理受託をし、家賃収入の20%の管理料を受け取る、もしくは本来家賃の80%で借上転貸する事例があります。この20%のさや抜き分を子どもの役員給与等とすれば、子ども世代への所得分散となり所得税の節税です。一方外部の管理会社に託せば、管理料の世間相場は家賃の5~10%です。20%は確かに取り過ぎですが、20%までなら税務署は「修正申告しろ」と強硬に言わない事例が多いようです。しかしもし調査があり、適正管理料は管理実態に合わせろと争えば、管理委託で5%、借上転貸なら10%のいわゆる世間相場で課税されることとなります。

建物所有の法人化

管理費をさや抜きする管理会社形態では、管理料の金額も少額で、節税効果も限定されます。そこで建物所有会社化する、つまり建物を法人名義にすることにします。ここでも高賃料立地で、かつ築古で建築借入残が極めて少ない貸ビルが効果的です。

例えば家賃収入が年1億円で、当初建築費は10億円、今の帳簿価格3億円の賃貸オフィスビルを想定します。

子どもが法人を設立し、親名義の建物部分を3億円(帳簿価格)で買い取るとします。帳簿価格売買なら「時価での売買」とされ親の譲渡益はゼロで所得税や贈与税はかかりません。ただし消費税・登録免許税・不動産取得税はかかります。法人が買い取る資金は、銀行借入や親からの借入とします。売買代金を分割払いで家賃収入で返済することもできます。売買で建物を法人所有に移せば、年1億円の家賃全額は当然に会社のものとなり、法人から子どもが役員給与等を受け取れます。

売買するのは建物だけで、土地は親所有のままです。法人から支払う地代は固定資産税実費負担で、いわゆる使用貸借でもいいのですが、無償返還の届出を提出し、固定資産税額の3倍程の地代を授受することもできます。そうすれば親の相続時の土地評価が、8割の評価に下がります。これが賃貸収益力(賃貸物件)の法人化です。

相続税対策ではなく、所得の分散移転対策です。

親が毎年1億円の家賃を受取れば、所得税率も高く相続財産が膨らむだけです。法人化することで子ども世代に所得分散し、子どもはそれを貯金して将来の相続税の納税資金に備えることもできます。親に売買代金3億円が入るので、建物の相続税評価次第では一時的に相続税が増加します。建築資金の銀行借入が残っていれば、銀行との交渉も必要となります。

