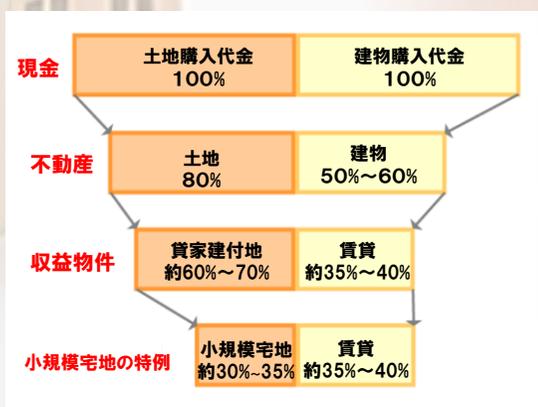


創業30年  
 関西トップクラス  
 1700件の実績

# 不動産賃貸業の 建物法人化サービス



私どもひょうご税理士法人グループでは創業以来30年間、相続に強みを持つ事務所として、累計1500件以上の相続税申告を手がけており、お陰様で兵庫県においてNo1の実績となっております。私自身が不動産売買の最前線で経験したキャリアも活かし、現在は税金対策はもちろん、遺言書、家族信託などの提案も考慮して、将来に渡り多角的、長期的な対策をご提案致します。ぜひ不動産賃貸業の建物法人化サービスの活用をご検討下さい。



# STEP1 賃貸事業を 法人化する

# STEP2 新設法人 の条件

# STEP3 建物を法人 へ譲渡

# STEP4 法人化後 の節税①

# STEP5 法人化後 の節税②

## STEP1: 賃貸事業を法人化する



新設法人を設立し、建物を簿価で  
新設法人へ譲渡する。  
以後、賃貸事業は新設法人で行う。

### 基本的な考え方

- ・税制は個人増税・法人減税の流れ
- ・そのため家賃収入を個人ではなく法人で受取る
- ・個人はその法人から給与を受取ることで、トータルの税コスト削減を図る

## STEP2: 新設法人の条件

■法人(株式会社や合同会社)を設立するのはすごく簡単  
印鑑を作成して必要書類を提出するだけ。  
早ければ1週間で設立そのものは可能

■資本金は1000万円未満  
50万円~100万円程度で充分。  
1000万円を超えると設立初年度から消費税の申告が必要になる  
1000万円を超えると法人地方税均等割という税金が高くなる

■相続人が株主になる  
株主になると株式が相続財産となる。  
相続対策の対象本人は株主にならないで  
(株式という相続財産が増えてしまう)

■相続人全員が役員になるのが基本  
役員報酬を支払うため相続人全員が役員になっておく(特殊なケースは除く)  
従業員ではないので労働時間は関係なし。役員はリスクを負うのが仕事。

## STEP3: 建物を譲渡

■売却価格に注意  
税法では時価となっているが実務では簿価での売却が無難。  
減価償却方法は課税庁が決定しており、簿価であれば損益が発生しないため。

■「土地の無償返還に関する届出書」を提出する  
借地権贈与の認定贈与を受けないために上記届出書を提出する。  
使用貸借とみなされないために固定資産税の2.5倍以上の地代を支払う。  
土地の評価は自用地坪価額の80%となる。

■売却代金は長期返済にする  
法人に返済資金がないので長期返済にする(15年~20年で可)。  
利息は取らなくてもよい。  
売却代金の未収金は子や孫に積極的に贈与する。  
特に孫は生前贈与加算が無いので効果的。

## STEP4: 法人化後の節税(その1)

■役員報酬の支払  
複数の役員に報酬を支払えば所得の分散になる。所得税は超過累進税率なので  
支払金額が少ない方が税率が低い。給与所得控除が使える。

### ■法人化する前と法人化した後の比較



※事前に届出をすることで  
青色事業専従者給与は控除可  
能。一般的には1人分のみ

※役員報酬が全て経費になるので  
法人所得は発生しない

## STEP5: 法人化後の節税(その2)

■生命保険の活用  
解約返戻金を利用して大規模修繕や退職金に備えて貯蓄することができる。  
生前退職金は退職所得となり退職所得控除が使われる。  
死亡退職金は相続財産となり相続税の非課税枠がある。

### ■考え方

生命保険に加入して貯蓄する。

保険料は経費となる

※経費率は下記参照

### ■法人化する前と法人化した後の比較

