

改めて聞きたい 法人設立Q&A

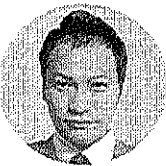
オーナーが物件を買い進めていくと、突き当たるのが税金の壁だ。節税対策で法人設立を考える。また、相続のために管理会社を立ち上げるケースもある。専門家や実際に法人設立を行ったオーナーに、法人の利点や設立の条件を聞いた。

Q1・50代の相続対策

50代の地主です。現在所有している不動産は、すべて親から引き継いだ個人名義のものです。築20年、賃料5万円のアパートが主流で、年間賃料収入は2000万円です。法人設立した場合、相続対策になりますか？

A1・死亡退職金絡めたスキームも可能

は、非課税枠が増加するため、まとまったキャッシュとして相続時に役立つ。物件を法人に移管するスキームとしては、例えば、死亡退職金をからば、個人の残債5000万円を法人が肩代わりし、融資を受け、法人から個人へ支払われた売却で蓄財し、納税対策に充てられます。死亡退職金 所有などのすべに売却可



袴田 隆雄 袴田 隆雄 袴田 隆雄

Q2・サラリーマン投資家の法人化のタイミング

30代のサラリーマン投資家で、2棟目の物件を購入したばかりです。年間賃料収入は800万円程度です。法人設立のタイミングはやはり、会社退職後や年間賃料収入が2000万円を超えたところでしょうか？

A2・1棟目から法人所有も可能



小嶋 美穂 小嶋 美穂 小嶋 美穂

何棟かすでに所有している場合は、一度個人から法人に売却しなくてはならないため、キャッシュや融資審査が必要になります。相談に訪れるサラリーマン投資家は、融資審査が通らないうまく1棟目が非常に多いです。

年間賃料収入は2000万円が目安

40代〜50代のオーナーは、死亡退職金をからば、個人の残債5000万円を法人が肩代わりし、融資を受け、法人から個人へ支払われた売却で蓄財し、納税対策に充てられます。死亡退職金 所有などのすべに売却可

目から、法人名義にすれば、不動産所得はすべて法人に帰属することができ、所得分散につなげやすくなります。建物や土地の購入は、個人名義にすれば、不動産所得はすべて法人に帰属することができ、所得分散につなげやすくなります。

連帯保証人不要で物件購入可能



石渡 浩一 石渡 浩一 石渡 浩一

が2000万円を超し、事業を本格化しようと考えていたため、2007年4月に法人設立に踏み切りました。法人設立の目的は、銀行の融資対策です。連帯保証人なく融資を受けるのに、法人が役立っています。従業員はおらず所得分散は行っていません。銀行の融資は、個人

事業を本格化しようと考えていたため、2007年4月に法人設立に踏み切りました。法人設立の目的は、銀行の融資対策です。連帯保証人なく融資を受けるのに、法人が役立っています。従業員はおらず所得分散は行っていません。銀行の融資は、個人

法人化スキームの一例

①現状	不動産所得 20,000,000円 税金 7,014,000円 (所得税 5,052,000 住民税 1,962,000円)																						
②不動産所得を3人で分けた場合	<table border="1"> <tr><td>夫</td><td>給与収入 3,000,000円</td></tr> <tr><td>妻</td><td>給与収入 3,000,000円</td></tr> <tr><td>夫</td><td>給与収入 3,000,000円</td></tr> </table> <p>不動産所得 17,000,000円 税金 5,610,600円 (所得税 3,948,600円 住民税 1,662,000円)</p> <table border="1"> <tr><td>給与収入</td><td>3,000,000円</td></tr> <tr><td>給与所得控除</td><td>△1,080,000円</td></tr> <tr><td>給与所得</td><td>1,920,000円</td></tr> <tr><td>所得控除</td><td>△380,000円</td></tr> <tr><td>課税所得</td><td>1,540,000円</td></tr> <tr><td>所得税</td><td>77,000円</td></tr> <tr><td>住民税</td><td>154,000円</td></tr> <tr><td>税金計</td><td>231,000円</td></tr> </table> <p>夫と妻の税金の合計 5,841,600円 現状と比較した節税額 1,172,400円</p>	夫	給与収入 3,000,000円	妻	給与収入 3,000,000円	夫	給与収入 3,000,000円	給与収入	3,000,000円	給与所得控除	△1,080,000円	給与所得	1,920,000円	所得控除	△380,000円	課税所得	1,540,000円	所得税	77,000円	住民税	154,000円	税金計	231,000円
夫	給与収入 3,000,000円																						
妻	給与収入 3,000,000円																						
夫	給与収入 3,000,000円																						
給与収入	3,000,000円																						
給与所得控除	△1,080,000円																						
給与所得	1,920,000円																						
所得控除	△380,000円																						
課税所得	1,540,000円																						
所得税	77,000円																						
住民税	154,000円																						
税金計	231,000円																						
③現状のまま妻に給与300万円を支払う場合	<table border="1"> <tr><td>不動産所得</td><td>6,666,666円</td><td>所得税</td><td>829,700円</td></tr> <tr><td>税金</td><td>1,458,300円</td><td>住民税</td><td>628,600円</td></tr> </table> <p>税金の合計 4,374,900円 現状と比較した節税額 2,639,100円</p>	不動産所得	6,666,666円	所得税	829,700円	税金	1,458,300円	住民税	628,600円														
不動産所得	6,666,666円	所得税	829,700円																				
税金	1,458,300円	住民税	628,600円																				
④法人設立し3人で給与を分けた場合	<table border="1"> <tr><td>夫</td><td>給与収入 6,666,666円</td></tr> <tr><td>妻</td><td>給与収入 6,666,666円</td></tr> <tr><td>子</td><td>給与収入 6,666,666円</td></tr> </table> <table border="1"> <tr><td>給与収入</td><td>6,666,666円</td></tr> <tr><td>給与所得控除</td><td>△1,866,666円</td></tr> <tr><td>給与所得</td><td>4,800,000円</td></tr> <tr><td>所得控除</td><td>△380,000円</td></tr> <tr><td>課税所得</td><td>4,420,000円</td></tr> <tr><td>所得税</td><td>456,500円</td></tr> <tr><td>住民税</td><td>442,000円</td></tr> <tr><td>税金計</td><td>898,500円</td></tr> </table> <p>3人の税金の合計 2,695,500円 現状と比較した節税額 4,318,500円</p>	夫	給与収入 6,666,666円	妻	給与収入 6,666,666円	子	給与収入 6,666,666円	給与収入	6,666,666円	給与所得控除	△1,866,666円	給与所得	4,800,000円	所得控除	△380,000円	課税所得	4,420,000円	所得税	456,500円	住民税	442,000円	税金計	898,500円
夫	給与収入 6,666,666円																						
妻	給与収入 6,666,666円																						
子	給与収入 6,666,666円																						
給与収入	6,666,666円																						
給与所得控除	△1,866,666円																						
給与所得	4,800,000円																						
所得控除	△380,000円																						
課税所得	4,420,000円																						
所得税	456,500円																						
住民税	442,000円																						
税金計	898,500円																						

深代会計事務所より提供

返還に関する届出書が固まらないうちに、目先の節税にとを納付する必要がありまらねばなりません。無償返還届出書は、むやみに届すと、相続税の増徴の可能性があるので、専門家に相談しな

所有法人の設立・運営は、通帳を作った一定の不動産収入を納めるだけです。毎月一定の家賃収入が口座に振り込まれるだけという、仕訳が簡単で作業レベルの低い業務内容です。法人設立時に一番手間はかかるのが税理士選びです。税理士が引き受ける業務内容と報酬額が異なる場合があります。

Q3・年間賃料収入500万円は法人化スリットないか

アパートを1棟購入したばかりで、年間賃料収入が500万円程度です。年間賃料収入は、最低でも1000万円以上ないと法人設立は難しいと言われていますが、本当ですか？

は、通帳を作った一定の不動産収入を納めるだけです。毎月一定の家賃収入が口座に振り込まれるだけという、仕訳が簡単で作業レベルの低い業務内容です。法人設立時に一番手間はかかるのが税理士選びです。税理士が引き受ける業務内容と報酬額が異なる場合があります。

A3・所有法人なら節税効果見込める



田中 孝一 田中 孝一 田中 孝一

手前賃料収入500万円、節税効果は見込める。所有法人の設立・運営は、通帳を作った一定の不動産収入を納めるだけです。毎月一定の家賃収入が口座に振り込まれるだけという、仕訳が簡単で作業レベルの低い業務内容です。法人設立時に一番手間はかかるのが税理士選びです。税理士が引き受ける業務内容と報酬額が異なる場合があります。

次世代型中低層マンション 新大規模改修システム

外装大規模改修工事をお考えのオーナー様へ 早速に診断させて頂ければ、最大50%減額が可能な足場不要工事や、借入のいらぬ長期メンテナンス型工事を提供致します。

中・低層ビル工事 塗装・防水・コーキング他

エコライフの工場の提案 エコライフの診断・調査

最大50% 減額可能

見積 ◎工事診断、提案、コンサルティング ◎工事会社紹介、工事管理

空室にお悩みの中古物件や休眠物件を

外国人用 ゲストハウス

として管理させていただきます。

物件の企画からリフォーム、テナント募集～退居に至るまで、中古物件の活用をトータルにサポートいたします。

テレビ東京「ワールドビジネスサテライト」で、弊社のビジネスモデルが紹介されました。

外国人専用ゲストハウスの開発と受託管理という17年の経験に加え、お客様の信頼も得て、東京都内中心に、205棟

代理店募集中!

ぜひ、お問合わせください

こんな時代だからこそ 収益確保に貢献します!!

迅速な事故対応(24時間受付) シンプルな申込事務

新商品 店舗総合補償保険も登場

代理店手数料 最大で 55%

賃貸物件の 一括保証といえば、