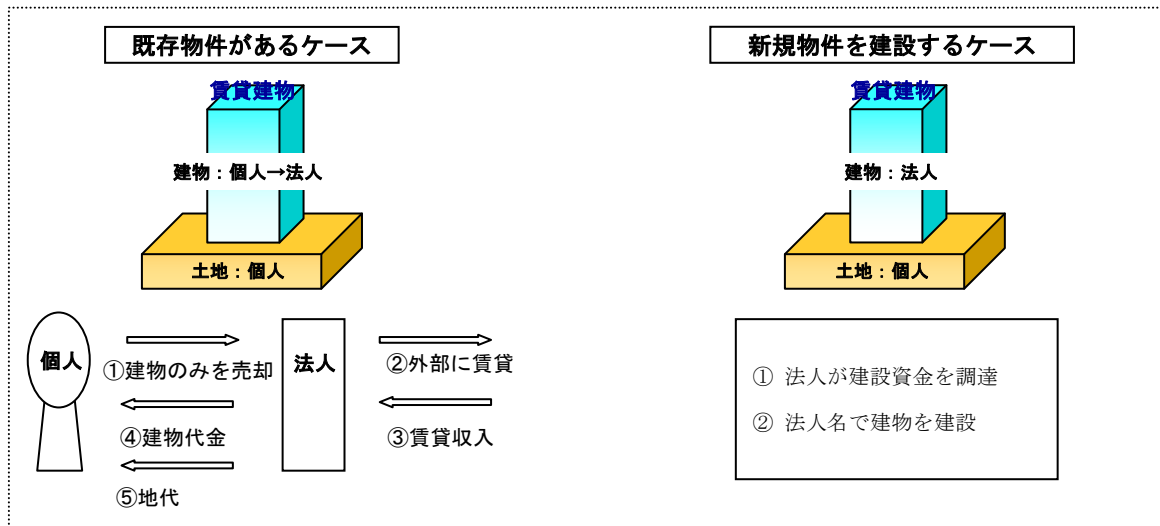


建物所有型法人による節税対策

これまで行われてきた管理型法人は、法人の実体がないことや管理料など税務上様々な問題があるため、建物を所有させる所有型法人による対策です。平成 23 年度の税制改正で、法人税の実効税率が 5%引き下げられました。逆に、平成 25 年度改正で所得税の最高税率は 5%引き上げとなりそうです。法人活用が今まで以上に重要になってきています。法人化としては、不動産所得が 1,000 万円以上が一つの目安となります。

1. 後継者を株主・役員（配偶者、子供など親族）とした法人を設立します。
2. 土地の名義は個人のまま、建物の名義は法人とします。
3. 無償返還届出書を税務署に提出します（借地権の認定課税を避けるため）建物所有の法人から、土地所有の個人へ適正な地代として固定資産税の 2.5～3 倍程度を支払います。
4. テナント、入居者からの賃料収入は法人に入ります。
5. 役員は法人から役員報酬の支給を受けます。



所得税法上のメリット

- 親族の役員に役員報酬として所得分散できる。
- 不動産所得から給与所得に変わるため、給与所得控除の恩恵を受けられる。

相続税法上のメリット

- 所得分散により相続財産が減り、生前贈与と同じ効果を得られる。
- 無償返還の届出書により、オーナーが所有している土地の相続税評価額が 20%減額できる。
- 土地の評価額の 20%は建物所有法人に移転するため、株主を後継者にしておけば相続対策となる。

法人税法上のメリット

- 法人にすることで経費として認められる範囲が個人の場合より広がる（生命保険料も経費にできる）
- 役員退職金の支給（1/2 課税、退職所得控除もあり、税金はかなり軽減される）

建物を法人名義にするデメリット

- 建物取得から 3 年経過しないと法人の株価計算上、通常取引価額での評価になってしまうため不利。
- 最初の建物売却費用、法人の解散・清算となった場合の登記費用、建物名義変更費用がかかる。
- 建物売却代金が相続財産として残るため、相続税対策が必要となる。
- 法人で銀行借入する場合、個人でのアパートローン 30 年返済という返済条件が出ない可能性がある。