

5分でわかるマイホームの税金シリーズ（保有編）

Ⅲ. 賃貸経営の税金

所得税のデット・クロスとは 対策としての法人化の話

SMART THINK
税理士法人 スマートシンク

税理士法人 スマートシンク
代表税理士 菊地 則夫
社員税理士 宿谷 紫
税理士 山内 孝宏
税理士 漆谷 耕太



- I. 土地ばかりだと収入が上がらないから建物を建築しよう
- II. 相続税が高くなりそうだから対策として建物を建築しよう
- III. 固定資産税が高いから対策として建物を建築しよう

＝税金対策のため借金をしてアパートを建てる

賃貸オーナーは毎月「税金の支払い」に追われ、
税金を節約するためにお金を使うと「資金繰り」に追われ、

日々「税」と「金」と戦っている！！

1. 収入金額・必要経費

$$\text{不動産所得} = \text{収入金額} - \text{必要経費}$$

≠収入

≠支出

収入金額になるもの	収入金額にならないもの
家賃の滞納分	敷金・保証金

必要経費になるもの	必要経費にならないもの
借入金のうち利息部分	借入金のうち元本部分
固定資産税、事業税	所得税、住民税



2. 所得税の計算方法

$$\text{所得税額} = \left(\text{所得} - \text{所得控除} \right) \times \left(\text{税率} - \text{控除額} \right)$$

- ・ 所得 = 給与所得、不動産所得、事業所得などを合算した1年間のもうけの合計
※分離課税となる譲渡所得などを除く。
- ・ 所得控除・・・扶養親族がいるなどの個人的な事情を税負担の上で考慮する
例：扶養控除、障害者控除、配偶者控除、医療費控除、小規模共済掛金控除など
- ・ 税率・・・もうけが大きくなるにつれて、段階的に税金が高くなる（「超過累進税率」）
- ・ 所得税の速算表（平成28年）

課税される所得金額	税率	控除額
195万円以下	5%	—
330万円以下	10%	9.75万円
695万円以下	20%	42.75万円
900万円以下	23%	63.60万円
1,800万円以下	33%	153.60万円
4,000万円以下	40%	279.60万円
4,000万円超	45%	479.60万円

(例) 課税所得金額 (※) 500万円の場合

$$\begin{aligned} & 500\text{万円} \times 20\% - 42.75\text{万円} \\ & = 57.25\text{万円} \end{aligned}$$

(※) 課税所得金額 = 所得 - 所得控除

<注意事項>

- ・ 復興特別所得税として2.1%相当額が上乘せされます。
- ・ 課税所得金額の10%相当額の住民税が別途かかります

税率は、不動産所得だけでなく、他の所得も合計して判断することになります

3. 資金繰りが上手くいかないと、賃貸経営は失敗します…

古くて家賃が下がっているのに税金が高くなるのはなぜ？

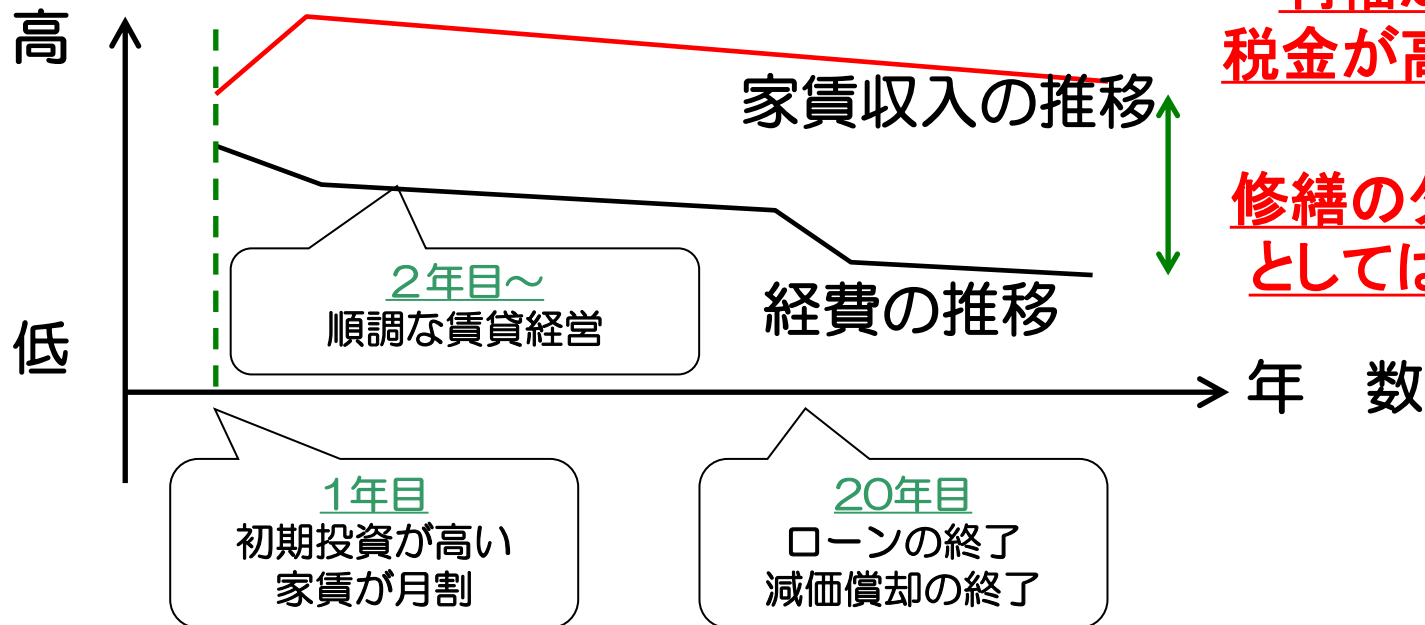
① 減価償却費が終了する時

軽量鉄骨27年、鉄筋コンクリート47年

定率法選択建物は注意！

② 住宅ローンが終了する時

費用となる借入金利息がなくなる…

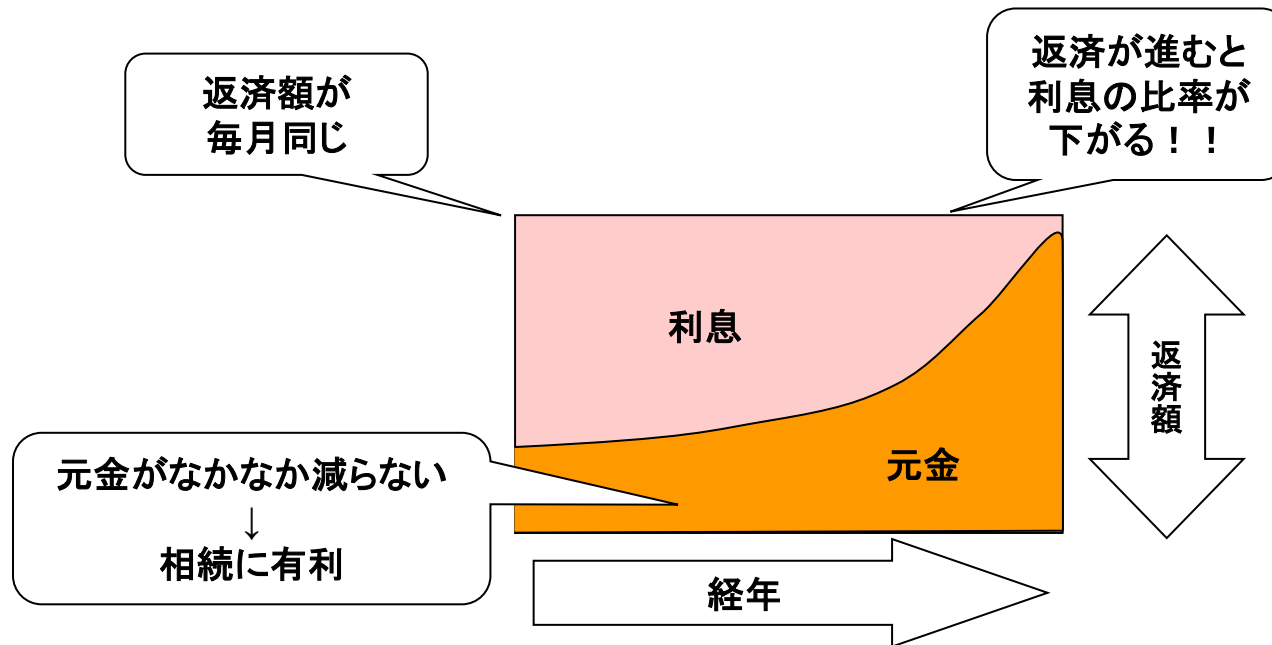


4. キャッシュフローの不思議

② 住宅ローンが終了する時

借入金の返済で費用となるのは利息のみ⇒**元金の返済は経費にならない!!**

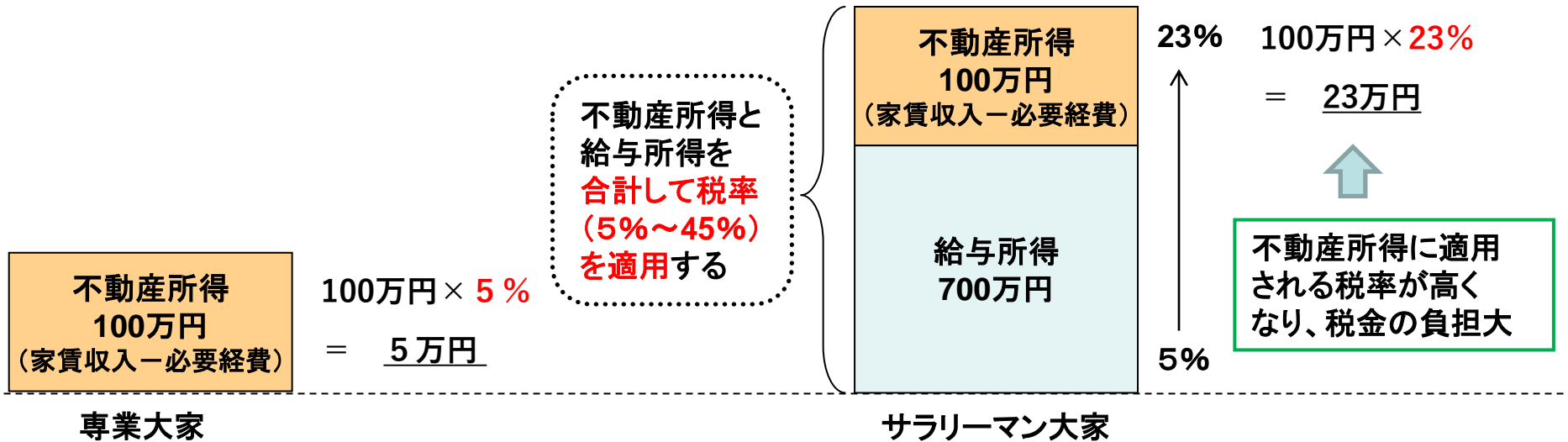
銀行借入を元利金等方式で返済した場合



銀行借入金利息は返済が進むと減少する!

5. サラリーマンオーナーの悲劇

《不動産所得が100万円の場合の所得税》



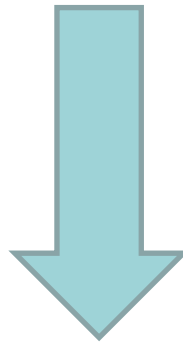
サラリーマン大家は、不動産所得に対する税金が高くなるため注意しましょう。

給与所得 + 不動産所得 で超過累進税率が上昇



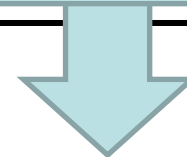
Ⅱ. 法人化で所得税を安くする仕組み

- ・貸間、アパート等については貸与することのできる独立した室数がおおむね10室以上であること。
- ・独立家屋の貸付けについてはおおむね5棟以上であること。



特例の内容	事業的規模に該当する不動産貸付	それ以外の不動産貸付
65万円の青色申告特別控除	利用可	利用不可(10万円控除可)
青色事業等従者給与	利用可	利用不可
固定資産を取り壊し・除却したことによる損失額	全額必要経費算入できる (不動産所得が赤字になった場合は他の所得と損益通算できる)	不動産所得の金額までしか必要経費算入できない(赤字になっても損益通算できない)

目安金額	事業的規模に該当する不動産貸付
不動産所得が約1,000万円以上 (家賃収入が約2,000万円以上)	法人化を検討
不動産所得が約1,000万円未満 (家賃収入が約2,000万円未満)	<ul style="list-style-type: none">・青色申告特別控除 (65万円控除)・青色事業専従者給与



個人事業の継続？

■ 個人と会社の税率の比較

個人※1・3・5 (実効税率)	所得金額	会社※2・3・4 (実効税率)	個人※1・3・5 (実効税率)	所得金額	会社※2・3・4 (実効税率)
15.1%	100万円	31.5%	33.1%	1100万円	31.0%
15.2%	200万円	27.9%	34.4%	1200万円	32.0%
17.1%	300万円	26.8%	35.5%	1300万円	32.8%
20.9%	400万円	26.3%	35.3%	1400万円	33.5%
23.8%	500万円	26.3%	36.4%	1500万円	34.2%
25.7%	600万円	26.4%	36.6%	1600万円	34.7%
27.1%	700万円	26.5%	37.3%	1700万円	35.2%
28.6%	800万円	26.5%	38.0%	1800万円	35.6%
29.7%	900万円	28.3%	38.6%	1900万円	36.0%
31.6%	1000万円	29.8%	39.2%	2000万円	36.3%

※1 所得税・住民税・事業税(不動産貸付業と仮定)の実効税率。所得控除は考慮していません。

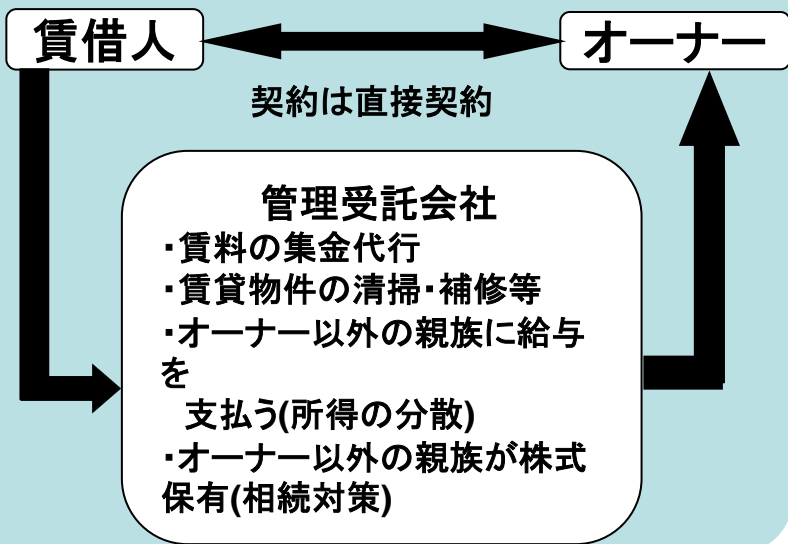
※2 法人税・住民税・事業税の実効税率

※3 実効税率は地域により異なります。

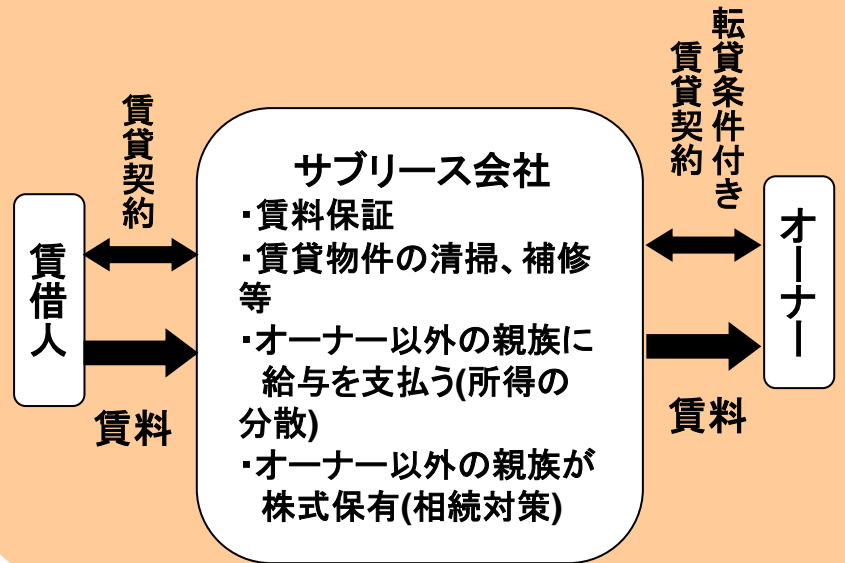
※4 平成24年4月1日から平成27年3月31日までの間に開始する各事業年度で資本金等が1千万円以下の法人かつ従業者数が50人以下の場合。

※5 復興特別所得税・復興特別住民税を含みます。

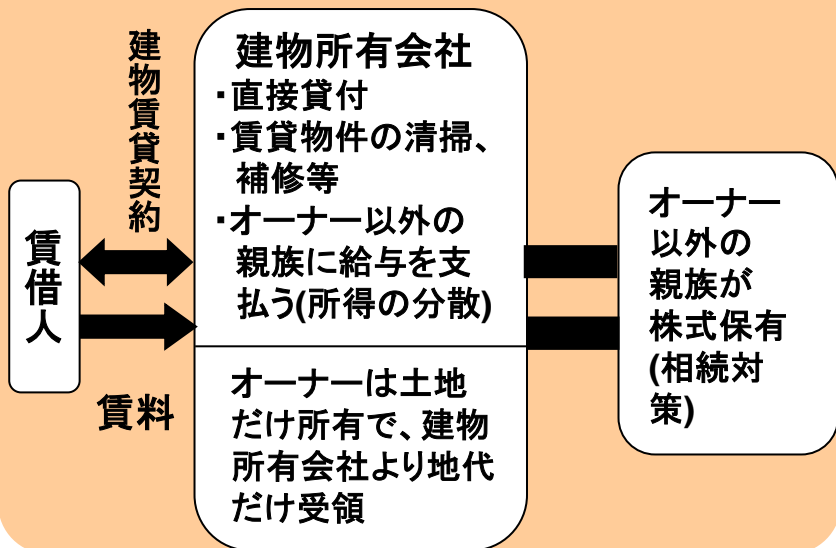
【管理受託会社方式】



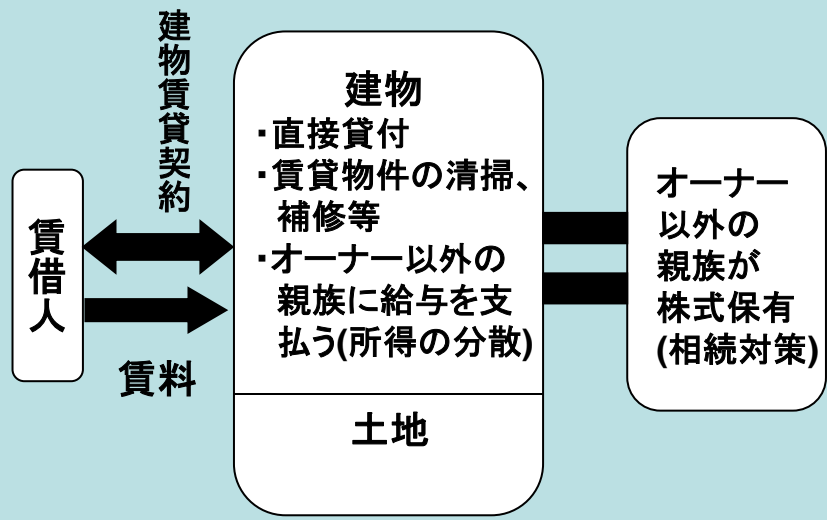
【サブリース会社方式】



【建物所有会社方式】

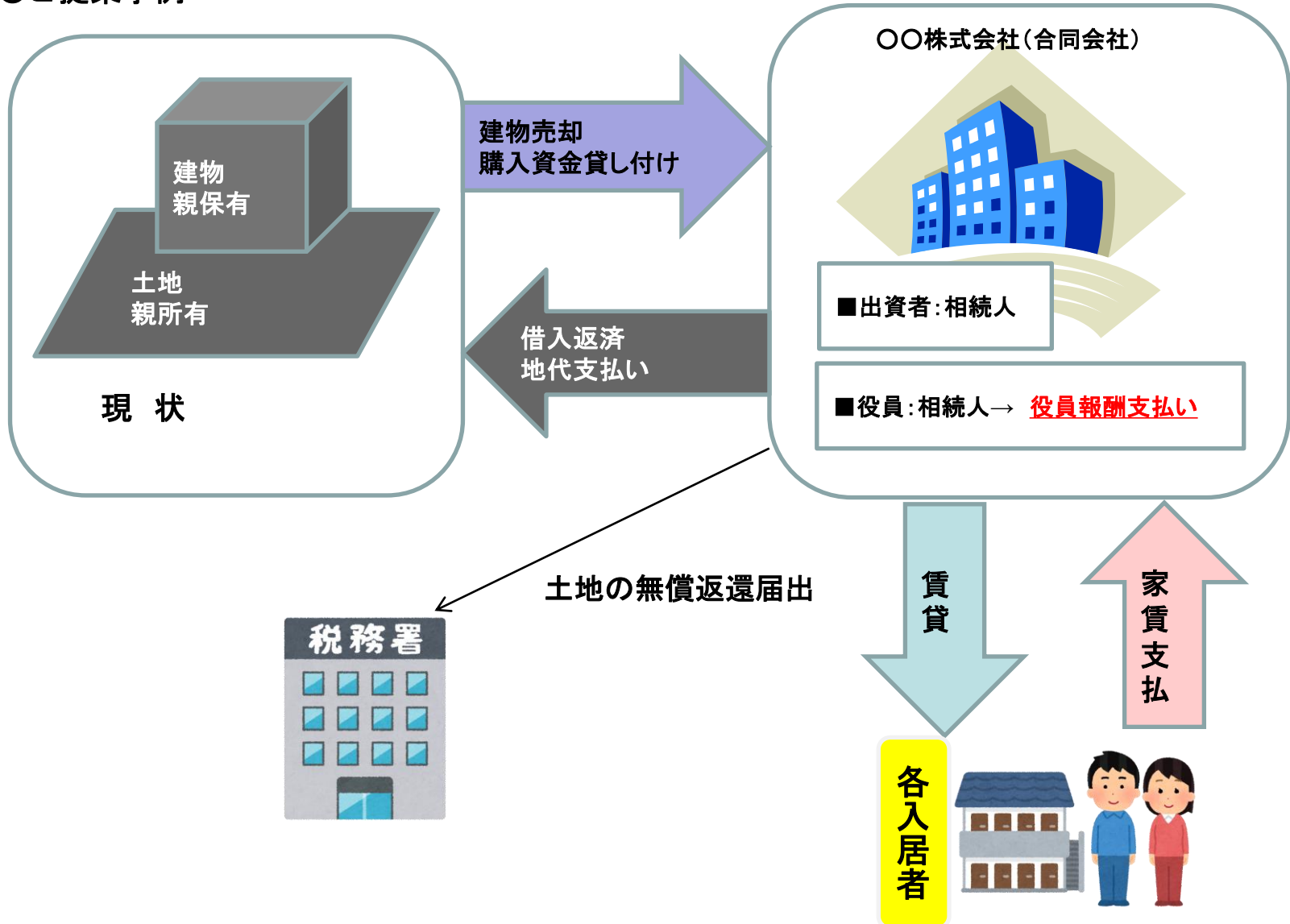


【土地建物所有会社方式】



Ⅱ. 法人化で所得税を安くする仕組み

○ご提案事例



「不動産管理会社」設立のメリットとデメリット

◆メリット

所得税の軽減	・税率区分の高い個人オーナーから、税率区分の低い家族へ所得を移転することで、全体としての税率が下がり、節税となります。
相続税の軽減	・個人オーナーの相続財産の肥大化を防止するとともに、毎期の所得として家族へ財産を移転できます。
その他	・会社形式にすることで、欠損金の繰越、給与所得控除、保険の活用、死亡退職金等の制度を活用し、さらに節税が可能な場合があります。

◆デメリット

費用がかかる	・会社設立に費用がかかります。 ・赤字でも地方税(法人住民税)について「均等割」分を支払わなければなりません。 ・税務申告のため、税理士等の費用が必要です。
手間がかかる	・会社の業務には実体が必要となります。 ・個人と法人の所得計算を分ける必要があります。

ありがとうございました。

相続税・所得税・法人税対策を別の視点から見直してみませんか？

- 賃貸経営に特化した税理士が、次世代への承継に向けて資産形成の見直しのお手伝いをします
- 税金相談では下記の方がご相談できます。
 - アパート経営をされている大家さんで法人化などの税金対策を考えられている方
 - 相続税の基礎控除縮小により相続対策を考えられている方
 - 相続が発生し相続税の申告が必要な方
 - 現在の不動産所得の申告に不安のある方
 - 老後の生活対策として住まいの買換えを検討されている方など
 - 実家や相続した不動産を売却されて負担する税金が気になっている方
- 不動産税務・相続の最前線で数多くの経験を積んだプロの税理士が、相談員として対応いたします。
- 税理士法人スマートシンクでは毎日税金相談を行っています。



〒163-0023

東京都新宿区西新宿1-1-6 12SHINJUKU1004

TEL:03-6300-9501 / FAX:03-6300-9502

URL:<https://smtt.co.jp/>

MAIL:kikuchi@smtt.co.jp

