

資産活用お役立ち情報 vol.9

すっかり秋らしくなってきました。平素は格別のお引き立てを賜り、誠にありがとうございます。
株式会社リバストでは、お客さまのご所有不動産に対する、事業企画の立案や、相続対策の支援を行っております。多くのお客さまに、資産活用部を知って戴くため、情報発信を致しております。この情報発信がお客さまの資産活用に役立てば幸いです。

不動産管理会社による節税対策

● 不動産を活用した節税対策の手法として、よく不動産管理会社の設立という話が出てきますが、今回はその解説をしていきたいと思ひます。まずは、節税効果などを解説する前に、「どのような会社」を「どのように設立し」、「どのように運営していくか」という基本的なところから始めたいと思ひます。

● 一口に不動産管理会社と言っても、その形態には「建物保有型」、「土地保有型」、「管理型」など様々です。その中でも、最も一般的な形態は、「建物保有型」ですので、これを中心に解説していきたいと思ひます。

● まず、「建物保有型とは何か？」これは資産家の方がお持ちの、土地、建物について、建物のみを法人に移転し、法人で賃貸経営をするものです。家賃は法人で受け取り、資産家自身や、場合によってはその家族に対して、「役員報酬(給与)」という形で分配していきます。

● なぜ、土地については移転しないのでしょうか？
①土地は、買取資金が膨大であるため、②土地は、個人で所有していた方が、小規模宅地等の特例の適用を受けることができ、節税効果が高いから、といったものが主な理由です。

● したがって、これらの理由の当てはまらない場合、たとえば、◇資金調達比較的容易な場合、◇小規模宅地等の特例は自宅で使用しているため、賃貸用の土地では適用を受けない場合などの場合は、「土地保有型」も検討対象となる事がありますので、そちらの検討も併せて行うことが大切です。

誰が法人の株主になるのか？

● 次に重要な点として、「誰が法人の株主になるか？」ですが、できる限り、「子供が株主になる」ことが望ましいと言えます。なぜかと言いますと、法人の株式も、当然、財産となります。これを資産家自身が持っていたのでは、当然、相続財産となってしまいますので、子供が株主になる事で、子供に財産を移転することができるからです。

● しかしながら、場合によってはやむを得ず、資産家自身(親)が株主となる場合があります。たとえば、法人は建物を資産家から買い取る必要がありますが、その際の買取資金を、子供が調達できないケースはよくあります。その場合には、親が株主となり買取資金を出資することで、資金調達をするというものです。

● ただ、この場合も分割による取得や、銀行借入れなど、様々な資金調達の方法があります。また、その後の資金の流れなどを、総合的に勘案し決定していく必要があります。買取資金がないからといって、安易に親が株主にならない方が、良いと思ひます。

● 最後に、「建物所有方式」の法人を設立するにあたり、税務上の注意点を1つお伝えしたいと思ひます。それは、「土地の無償返還の届出書」を提出することです。この届出書を提出しないと、借地権の贈与とみなされて、多額の税金が、課税されてしまう可能性がありますので、忘れずに、必ず提出するようにしてください。

● 今回も最後までお読みいただき、ありがとうございます。
株式会社リバスト 提携税理士法人
東京メトロポリタン税理士法人 税理士 北岡修一