

東京シティ税理士事務所 代表税理士 山端 康幸

個人事業の不動産賃貸を法人化するメリット

私は、土地付き一棟マンションを賃貸経営している不動産オーナーです。
このたび不動産所得が1,000万円を超えてきたので、法人化した方が節税になると聞きました。
法人化によるメリットを教えてください。

1 所得が増加すれば

法人税率が所得税率より小さくなる

一般的に、所得が低い段階では個人の税額が少なくなり、所得が高い段階では法人の税額が少なくなります。図表1のように所得金額600万円を境として、法人の税率が低くなっていきます。これは所得税が累進課税方式、法人税が比例税率となっているからです。

図表1●個人経営と会社経営の税率の比較

所得金額	個人(実効税率) ※1・3・5	会社(実効税率) ※2・3・4
100万円	15.60%	29.40%
300万円	17.20%	24.80%
500万円	23.80%	24.30%
600万円	25.80%	24.40%
800万円	28.60%	24.50%
1,000万円	31.60%	27.00%
1,200万円	34.40%	28.70%
1,500万円	37.30%	30.30%
1,800万円	39.20%	31.40%
2,000万円	40.80%	32.00%

※1 所得税・住民税・事業税(不動産賃貸業と仮定)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28年4月1日以降に開始する各事業年度で資本金等が1,000万円以下の法人かつ従業者数が50人以下の場合。

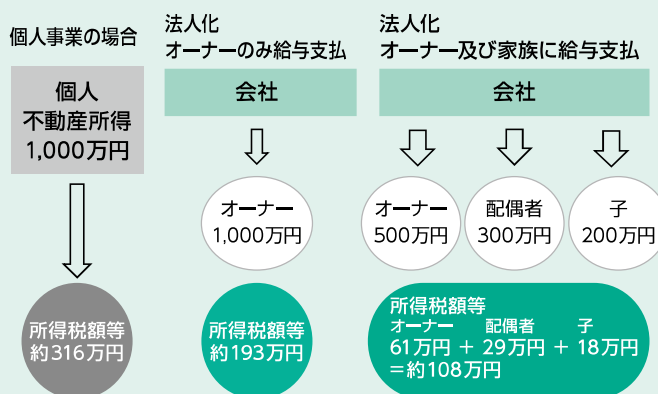
※5 復興特別所得税・復興特別住民税を含みます。

2 所得分散による税金総額の減額

オーナー 1人に所得が集中していると、高い税率で課税されています。個人事業の場合、専従者給与など所得を分散することもできますが限度があります。

一方、会社では、個人所得を給与所得とすることにより、給与所得控除分の所得税が軽減されます。また、個人所得を自分の他、家族に給与として分散することで、全体としての所得税も軽減されます(図表2参照)。

図表2●法人化で所得分散した場合の税金総額減額の例



3 給与の範囲が広がる

家族に対する会社の役員報酬は、その会社の利益、他の従業員給与、他の同一業種の給与水準等の比較で決めることができるため、個人事業の青色専従者給与より自由度が広がります。

4 経費の範囲が広がる

個人事業では一切認められない社宅家賃が、会社だと認められます。年金・健康保険などの社会保険料の半分会社負担で損金となります。また、個人事業では、保険料を経費にすることはできませんが、一定の条件を満たした生命保険や損害保険の保険料等は会社の損金に算入することができます。

5 青色欠損金を9年繰り越せる

その年の損失の繰越は、個人事業は翌年以降3年間に對し、法人は9年間認められます。

6 相続対策となる

前述の2、3の所得分散効果で、オーナー個人資産の蓄積を抑制することで相続税の増加を防ぐことができ、それとは逆に家族の資産を蓄積することで相続税の支払い財源を作ることができます。

(ただし法人化には、会社設立・運営コストが必要となる等のデメリットがあります。)