逆境の不動産時代を生き抜くためのお役立ち情報便

レントライフ便り

2024 3・4月号 Vol.96

レントライフ便りは、オーナー様に安定した賃貸経営を築いていただくため、最新の市場動向・入居者ニーズ、またレントライフの取組などを発信しています。

管理物件 入居率 97.96%（2024年3月時点）

レントライフの『賃貸オーナーサポート専門サイト』 www.rentlife.co.jp/owner

編集発行 株式会社レントライフ 本社 マーケティング課

レントライフ　オーナー

《レントライフ便り専用アンケート》

レントライフ便り専用お問合せフォームから
オーナー様のご意見をたくさんお待ちしています。

rentlife.co.jp/inquiry/rentnews

vol.96 専用 お問合せフォーム

今号のお題目

《特集》アパート経営の法人化で賢く節税。法人化は相続対策にも有効

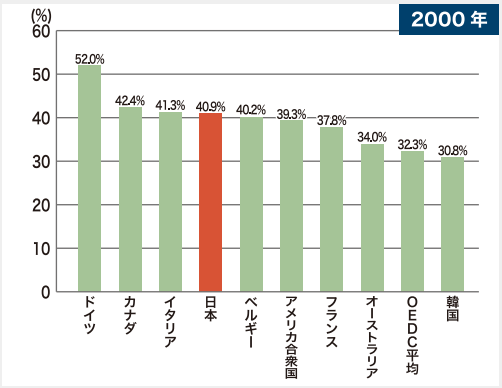
■空き家預かりくんリフォーム事例紹介　費用を抑えて空き家を再生！3年後には安定した家賃収入に！！

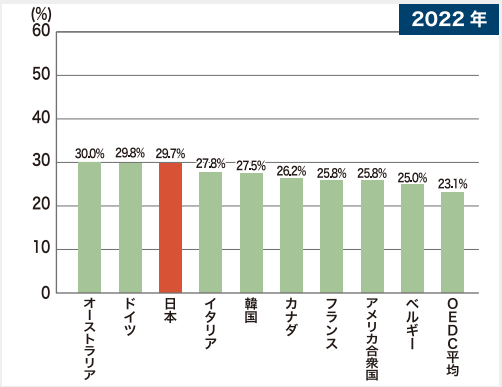
■韓国の出生率が過去最低の0.72に… 同じ問題を抱える日本の将来は？

アパート経営の法人化で賢く節税。法人化は相続対策にも有効

近年、法人税率は低下していて、片や個人の所得税率が上昇したことにより、法人化によるアパート経営が増えてきています。法人税については、日本での産業の空洞化を防ぐため、世界水準に合わせ法人税率は、引き下げ傾向にあります。日本の法人税の基本税率は、高いときには40%を超えていましたが、（1989年（平成元年）の基本税率は40%、中小法人の軽減税率は29%）平成の30年間で7回減税が行われ2023年3月時点での普通法人の法人税の税率は23.2%まで低下し、何と16.8%も下がりました。なお法人税率は、企業の所得額によって2段階に設定されており、資本金1億円以下の中小企業については税負担が軽減される措置が取られ、所得の金額のうち年800万円以下の金額については15%とされています。但しその他、法人特別税、事業税、法人住民税も課税されますから、これらを加えると実効税率は800万円以下で23%、800万円超で34%となります。

■法人税率（実効税率）の国際比較（OECD 諸国）





出所：国税庁　法人税の税率より抜粋

ご用命・ご相談は、お気軽に各店にご連絡ください。

■長野店　長野県長野市栗田2007　TEL.026-219-5580
■伊那店　長野県伊那市中央4561-7　TEL.0265-77-2580
■松本店　長野県松本市島立940-1　TEL.0263-40-5001
■飯田店・飯田ショールーム　長野県飯田市北方1157-2　TEL.0265-25-8050
■諏訪店　長野県茅野市ちの2767-2　TEL.0266-82-5101
■横浜支店　神奈川県横浜市港北区新横浜2-5-10　TEL.045-470-3213

［本社］　長野県長野市栗田2007　レ・コンフォーティ長野駅東3F　TEL.026-217-0257

実は、この法人税は個人事業主であるアパート経営者が納める所得税よりも税率が穏やかで、前記のように最大税率でも23.2％です。例えば、所得800万円に対する中小企業の法人税は15％なのに対して、個人事業主の所得税は23％と割高となっています。アパートオーナーも個人事業主に当たりますから法人でアパート経営をするよりは高い税金を納めていることになります。アパート経営を行っている方のなかには、経営規模が大きな方も大勢いますし、又はサラリーマン大家さんで給与所得と賃貸収入が合算される場合に法人化させた方が節税になり得をするという方も多いかと思います。（税率比較は後述に）

さらに、法人は個人ではできないことも実現できるようになり、法人でアパート経営を行うと多くのメリットを得ることができます。

但し、法人化も一定規模以上の賃貸物件でないと旨みも生じないため、アパート経営の法人化には、規模の目安も知っておくことが必要です。

顧問会計士からの一言

法人が23％と34％の2段階に対して、個人は概ね
700万円以下　20％
900万円以下　34％
1800万円以下　44％
1800万円超　51％
となりますので概ね1,000万円超えたら法人化を検討することとなります。

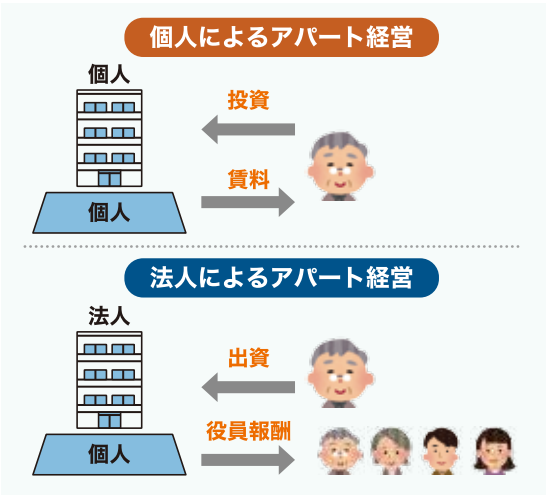
アパート経営の法人化とは

アパート経営の法人化とは、アパート事業を行っているオーナーが株式会社（あるいは合同会社）を設立し、事業を続けていくことをいいます。新たに会社を設立し、法人名義でアパート経営を行うということです。

個人の不動産賃貸業から発生する家賃収入は、不動産所得に該当し、原則として確定申告をする必要があります。家賃収入が多くなると、毎年の所得税等と将来の相続税が高くなってしまうという問題点があります。その対策として、法人で不動産賃貸業を行うことにより、毎年の税金や将来の税金を大きく節税することができる場合があるのです。最大のメリットは、法人を通じた所得の分散により、毎年の所得税等の節税が行えることです。

具体的には、法人を設立してその役員に配偶者や子を就任させ、役員報酬を出すことで家族に所得を移すことができます。これにより、一個人事業であれば家賃収入はアパート所有者だけの収入になりますが、法人で家族を役員としている場合は役員報酬や給与として家族に収入を分配することができます。そして、役員報酬や給与は経費として計上できるため、法人税を抑えることができます。また、所得を分散することで各人の累進課税率が低くなり、全体として所得税も安くなるのです。そして、なんと言っても法人に相続は発生しませんから大きな相続税対策になります。但し、法人設立時に出資を行なうため出資者は株主となり、出資した際に生まれる株式が相続の対象となります。

さらに、経費の…



レントライフ便りの続きが気になる方は
こちらから無料でご請求いただけます
レントライフ便りを請求する