

不動産管理会社の活用 ツツコニ質問

税額の軽減対策



不動産管理会社を設立するメリットを説明してください

不動産管理会社を設立するメリットは、相続税の財産評価で有利になること。

所得分散ができること。

広い範囲で経費が認められること。

相続財産をスムーズに承継できることです。



不動産管理会社を設立するメリットを説明してください

オーナーが死亡した際は、不動産ではなく、資産管理会社の株式を相続することになるので、相続税の計算上、不動産の評価よりも資産管理会社の株式の方が、低い価格で評価することができます。

また、オーナーが得るはずだった所得を管理会社が得ることで、オーナーの所得を低く抑えることができます。



不動産管理会社を設立するメリットを説明してください

家族を管理会社の役員にすることで、役員報酬という形で、会社の所得を家族に分散させることができます。

個人で不動産を保有する場合は、不動産管理に直接関係のあるものだけが、必要経費として認められますが、資産管理会社では、間接経費も経費として計上することができます。



不動産管理会社を設立するメリットを説明してください

個人で保有していた不動産を相続する場合は、登記が必要で、登記費用がかかります。生前に贈与する場合は、登記費用のほかに不動産取得税も必要になります。しかし、不動産管理会社の場合は、不動産ではなく株式を相続や贈与するので、登記の手間と費用はかかりません。



不動産管理会社を設立するデメリットを説明してください

不動産管理会社を設立するデメリットは、会社を経営するための事務作業が煩雑になり、それらを、税理士や社労士などの専門家に依頼する場合は、コストもかかります。

また、法人化後すぐに相続が発生すると、キャッシュの増加により、税負担が増える可能性もあります。



不動産管理会社を設立したほうが 税負担が軽減できる理由を説明してください

不動産管理会社を設立したほうが、税負担が軽減できるのは、個人の場合、所得税の税率は、所得金額が大きくなるほど高くなる、累進課税方式となります。不動産管理会社を設立して法人化すると、個人による所得税の課税ではなく、法人税としての課税となるため、所得金額が一定額を超えると、法人税の税率のほうが低くなります。

また、不動産管理会社から給料を受け取った場合は、収入金額から給与所得控除が計算され、税負担が軽減できます。



相続対策としての不動産管理会社を設立する場合
どのような方法がありますか？

相続対策として不動産管理会社を活用する場合、一般的な形態として、不動産所有方式、管理会社方式、サブリース方式があります。



不動産所有方式について 説明してください

不動産所有方式とは、個人が所有する不動産を管理会社に売却し、管理会社が不動産を所有する形態です。管理会社が土地と建物を所有する方法と、建物だけを管理会社が所有する方法があります。

土地、建物ともに管理会社が所有する場合には、収益がすべて管理会社に入るため、オーナーの財産が増えるのを抑える効果が大きくなります。



不動産所有方式について 説明してください

ただし、土地に含み益があると譲渡所得税がかかるので、注意する必要があります。

建物だけを管理会社が所有する場合には、一般的には建物に含み益は発生しても少額なので譲渡所得税の負担は大きくありません。

ただし、土地を無償で管理会社に貸し付けると借地権の認定課税となる場合があります。借地権の認定課税が行われないように、土地の無償返還に関する届出書を提出するようにします。



借地権の認定課税を回避する方法を説明してください

借地権の認定課税を回避する方法は、管理会社がオーナーに権利金を支払う方法があります。他にも、相当の地代として、地価の6%に相当する地代を支払う方法や、管理会社とオーナーで、土地の無償返還に関する届出書を税務署に提出する方法があります。



土地の無償返還に関する届出書を税務署に提出した土地については、どのように評価しますか？

土地の無償返還に関する届出書を、税務署に提出した土地については、自用地価額の80%で評価します。

ただし、無償返還の届出書の提出がある場合でも、使用貸借の場合は自用地評価となります。



管理会社方式について 説明してください

管理会社方式とは、不動産の所有は個人のままで、管理会社に設備などの管理を委託する形態です。収益は個人に入りますが、その中から管理会社に管理費を支払うことになるので、所得の分散効果が期待できます。



管理会社方式について 説明してください

管理会社方式のメリットは、不動産の売却手続きが必要なく、手続きが容易な点です。

デメリットは、不動産はオーナー個人が所有することになるので、相続税の節税効果はあまり期待できません。



サブリース方式について 説明してください

サブリース方式とは、不動産の所有はオーナーのままで、管理会社に一括で貸し付ける形態です。収益は管理会社のもとに入り、管理会社はそのうちから個人に賃料を支払います。

サブリース方式のメリットは、管理会社が空室リスクを負う仕組みになっているので、空室の有無に関わらず、個人の収益は安定することです。



サブリース方式について 説明してください

また、一括貸付なので、空室があっても賃貸割合は100%で評価額を計算できることです。

デメリットは、他の形態と比べ収益性が低いことです。

サブリース方式は、不動産はオーナー個人が所有することになるので、相続税の節税効果はあまり期待できません。