

地主・経営者のための
情報マガジン

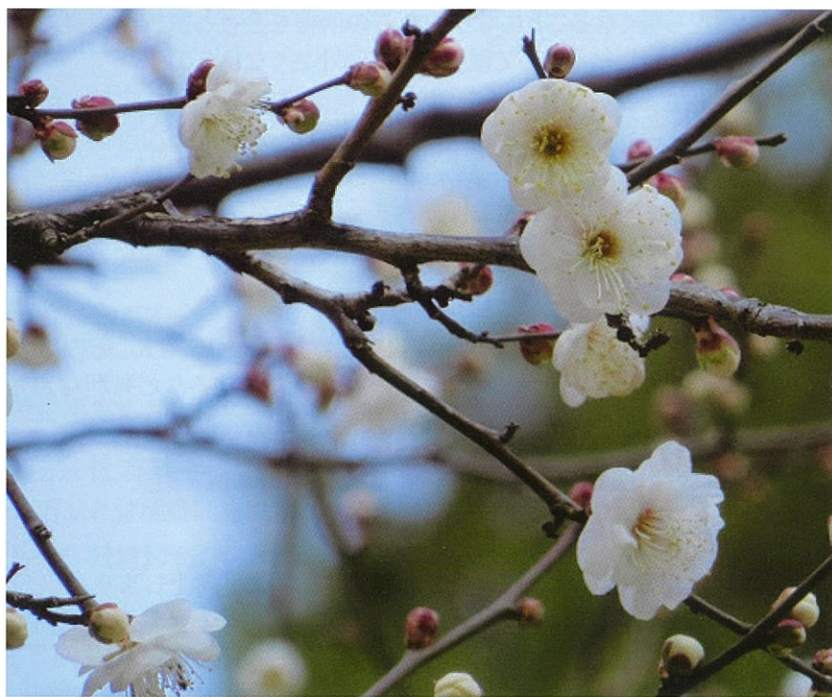
3

March

AgriTimes

あぐりタイムズ / 2019 vol.164

所得税&相続税対策に・・・！ 法人設立で節税・経営の見直しを



営業職に役立つ！

ゴルフの
心髄



生前贈与の 有効活用

CM
絶賛
放送中！

ラ・ラ・ラ
ランドマ〜ク♪



テレビCM

サンデーモーニング
とれたてキス
ふらり途中下車の旅
めざましテレビ

ラジオCM

FMヨコハマ
ニッポン放送

所得税&相続税対策に・・・!

法人設立で 節税・経営の見直しを

今回は荻野が
お伝えします!



～不動産管理会社の活用～

個人事業主が法人を設立すると、税金が軽減されるという話がよく聞かれます。法人化でどのように税金が軽減され、どんな効果が考えられるのでしょうか? メリット・デメリットを考慮して法人設立を検討し、節税・経営に役立ててみるのはいかがでしょうか?

1 法人設立のメリット

【1】所得税が軽減されます

- ① 個人で事業を営んでいる場合には、その所得は個人事業主に集中します。その結果、超過累進税率(所得が多くなるにつれて税率が高くなる方式)を採用している我が国では、事業主の所得が大きくなれば、それに伴って税負担も重くなることとなります。この所得を会社と家族従業員に分散させれば、それぞれの税率は低く抑えられ、結果として税金の総額は小さくなります。
- ② 法人役員・従業員に対して支払う給与については法人の経費になり、受取った給与については、各人に給与所得控除が適用され、控除を二重に受けられることとなります。
- ③ 役員や従業員に支払う退職金についても損金に算入することができます。

【2】経営上のメリットもあります

- ① 法人の場合、個人経営と比較して経理をより明確にしなければなりません。そのため社会的信用が増し従業員の採用がしやすくなったり、借入れの手段が増えたりするなど有利な点があります。
- ② 出資者の責任が有限であり、仮に事業に失敗したとしてもその出資の範囲内の損失で済みます。ただし、個人保証をした場合は別です。
- ③ 個人の生活費と事業の経理を明確に分けることができます。
- ④ 家族従業員に対して給与が支払われるので、事業に対する意欲が向上します。

【3】相続税の軽減ができます

- ① 所得を給与の支払いという形で家族に分配することができるので、贈与税を負担することなく資産の分散をすることができます。
- ② 分配された給与により、相続人は将来予想される相続税の納税資金を確保することができます。
- ③ 出資持分の配分により、事業の承継をスムーズに行うことができます。

以上が法人化のメリットですが、事業規模が小さいと税負担が増加してしまったり(法人の場合には、所得がなくても地方税が最低7万円*課税されます。)、経理・申告事務の複雑さにより税理士等に依頼し経費負担が多くなってしまったりと、デメリットが生じる場合があることも検討しましょう。

*地域によって異なります。

● 法人設立による節税額の概算例

個人事業主の太郎さん、配偶者の花子さん、長男の一郎さんの場合

現在の納税額

(単位:万円)

	太郎さん	花子さん	一郎さん	
収入	農業	1,166	0	0
	不動産	5,845	0	0
	給与	0	360	0
	その他	394	0	0
収入計	7,405	360	0	
経費等	農業	645	0	0
	不動産	3,077	0	0
	その他控除*1	907	164	0
経費控除等計	4,629	164	0	
課税される所得	2,776	196	0	
税額	法人税	0	0	0
	所得税	830	9	0
	住民税	277	19	0
	事業税	124	0	0
	消費税	40	0	0
税金合計	1,271	28	0	

個人事業の場合の納税額: 1,299万円*2

法人を設立した場合の納税額 (単位:万円)

太郎さん	花子さん	一郎さん	法人
1,166	0	0	0
4,968	0	0	5,845
0	420	400	0
394	0	0	0
6,528	420	400	5,845
645	0	0	0
2,788	0	0	289
779	176	172	5,581
4,212	176	172	5,870
2,316	244	228	-25
0	0	0	0
646	14	13	0
231	24	22	7
94	0	0	0
36	0	0	0
1,007	38	35	7

法人を設立した場合の納税額: 1,087万円*2

上記法人はサブリース方式による不動産管理会社(後述)で太郎さんが役員給与を取らない場合です。利益により太郎さんに相応の役員給与を出すことも一つの方法です。

*1 その他控除とは、法人から太郎さんへの賃借料の支払い、給与所得控除、各種所得控除、その他経費となります。

*2 税額計算では、復興特別所得税は考慮していません。

2 不動産管理会社の事業形態

不動産管理会社の事業形態には以下のものがあります。

1 不動産管理会社方式

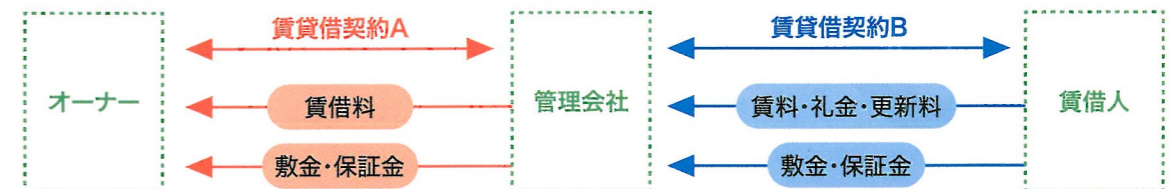
サブリース方式と管理委託方式があります。

1. サブリース(転貸)方式…いわゆる「一括借上」方式

運営形態 個人から不動産管理会社が賃貸物件を一括借上げし、賃借人に対してその物件を賃貸します。家賃をすべて収益に計上し、個人へは賃借料を支払います。

メリット 管理委託方式よりも高い収益を得ることができます。

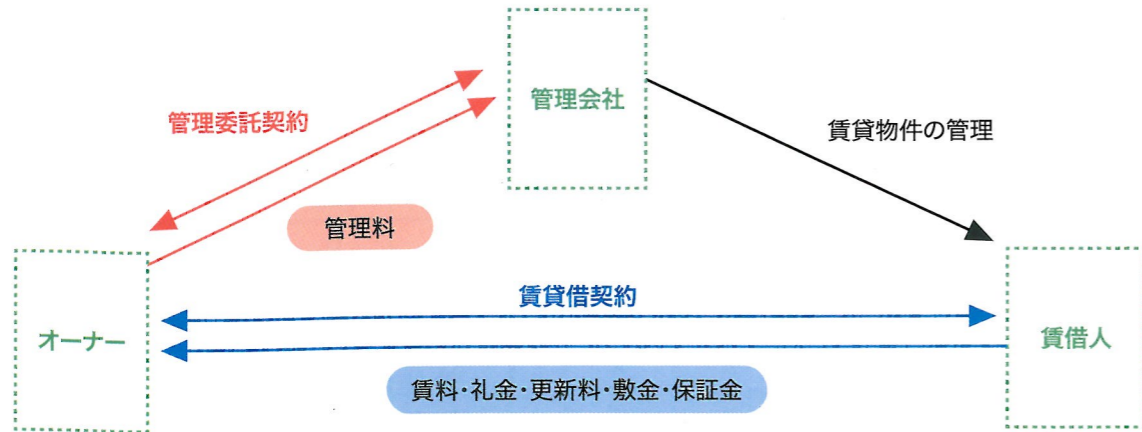
注意点 賃借料を毎月一定額にすると、空室が多いときは利益が圧迫されるため計画を立てにくくなります。



2.管理委託方式…いわゆる「仮受金管理」方式

- 運営形態** 個人と不動産管理会社が管理委託契約を締結し、賃料の回収、入居募集等、不動産の管理を代行します。
- メリット** 空室が出ても、管理手数料は売上に対する一定の割合であるため、管理会社のリスクが少なくなります。
- 注意点** 管理すべき部屋数等が多い場合には、事務が煩雑になります。リスクが少ないため、手数料を高く設定できません。

※1.2.とも、管理料は実態によって異なり、外部の不動産会社へ委託した場合の金額を基に設定します。



2 不動産所有会社方式

土地は個人所有、建物は会社所有として、個人に地代を支払う方法をとることもできます。賃貸料は全額会社に入ることになり、不動産管理会社より所得の分散効果が高くなります。この方法をとる場合は、借地権の認定課税を受けないために、「相当の地代」（その土地の更地価額のおおむね年6%程度の金額）を個人へ支払うか、あるいはその土地の固定資産税の2～3倍程度の地代を支払い、「土地の無償返還に関する届出書」を所轄税務署長へ提出することが必要です。



3 会社管理節税システム

物件を複数所有の場合、物件の特徴に応じて、上記各形態をミックスして節税を図るとさらに節税効果が上がります。これを「会社管理節税システム」と言います。

ご検討されたい方は、不動産管理法人に強い専門家にご相談下さい。



ランドマーク便り メディア掲載情報

新聞



【日本経済新聞】
12月4日発行「日本経済新聞」朝刊16面に、コラム「万全の対策で賢く資産残す」、セミナー・税務無料相談会情報が掲載されています。



【日本経済新聞】
12月22日発行「日本経済新聞」25面「資産課税さらなる包囲網」に弊社代表税理士清田のコメントが掲載されています。

2月 定例セミナーのご案内

2月 | 平成31年税制改正大綱

2月19日 火 丸の内会場

14:00~15:00 TEL:03-6269-9996

こちらからお申込み受付中! ▶ <https://www.landmark-tax.com/contact/>



2018年忘年会

12月26日(水)に横浜ロイヤルパークホテルで忘年会がありました。社内コンテストの結果発表や芸人さんのサプライズの登場で大盛り上がりでした! 2019年も社員一丸となって精進してまいりますので、よろしくお願ひ申し上げます。

生前贈与の有効活用

今回は国税OBの岡山がお伝えします!



相続税対策を何かしたいと思うのですが、今からできる節税対策は何かありますか?

相続税の節税手段として最も一般的なものは、子や孫への生前贈与です。今回は、一般的な生前贈与のポイントについて解説していきます。



解説

1 「暦年贈与」の概要

暦年贈与とは、1年間に贈与を受けた財産の合計額を基に贈与税額を計算するものです。110万円の基礎控除額の範囲内なら、毎年無税で贈与をすることができます。毎年財産を親から子へ移すことにより、贈与税を払う必要なく、その後発生する相続税の負担を軽くすることができます。又、平成27年より「20歳以上の者が直系尊属から贈与を受けた場合」に使用する税率構造が新設され、全体的に5~10%の減税となりました。生前贈与による節税策がこれまで以上に重要な役割を果たすこととなります。

2 暦年贈与の2大ポイント「手取額」と「相続税率と贈与税負担率の比較」

平成27年の改正で直系卑属への贈与について税負担が緩和されたとはいえ、贈与税の税率は高めに設定されています。無計画に贈与した場合、贈与税の方が相続税を払うよりも高かった、ということにもなりかねません。効率的な生前対策として贈与を検討する時のポイントは「手取額」と「相続税率と贈与税負担率の比較」の2点です。

① 手取額

「どれだけのお金を贈与したら、どれだけ手取り(贈与税を支払った後の手残り)があるのか」を考えてみましょう。表1をご覧ください。これは20歳以上の者が直系尊属から贈与を受けた場合における贈与金額、贈与税額、手取額の関係性を一覧表にしたものです。

表1 <贈与税額と手取額の対応表(特例税率※)>

(単位:万円)

①贈与金額	②贈与税額	③贈与税負担率 (②÷①×100)	④手取額 (①-②)	⑤手取率 (④÷①×100)
110	0	0%	110.0	100.0%
150	4.0	2.7%	146.0	97.3%
200	9.0	4.5%	191.0	95.5%
250	14.0	5.6%	236.0	94.4%
300	19.0	6.3%	281.0	93.7%
350	26.0	7.4%	324.0	92.6%
400	33.5	8.4%	366.5	91.6%
450	41.0	9.1%	409.0	90.9%
500	48.5	9.7%	451.5	90.3%
600	68.0	11.3%	532.0	88.7%
700	88.0	12.6%	612.0	87.4%
800	117.0	14.6%	683.0	85.4%
900	147.0	16.3%	753.0	83.7%
1,000	177.0	17.7%	823.0	82.3%
2,000	585.5	29.3%	1,414.5	70.7%
3,000	1,035.5	34.5%	1,964.5	65.5%
4,000	1,530.0	38.3%	2,470.0	61.8%
5,000	2,049.5	41.0%	2,950.5	59.0%
10,000	4,799.5	48.0%	5,200.5	52.0%

※20歳以上の者が直径尊属から贈与を受けた場合の税率

(注1) 贈与金額は、基礎控除前の金額である。

(注2) 負担率及び手取率は、小数点以下2位を四捨五入している。

仮に110万円を贈与する場合、基礎控除の範囲内なので手取額は110万円全額です。

では200万円贈与したとしましょう。手取額は191万円となり、贈与税を支払っても、実は贈与金額の95.5%もの金額が手元に残ることとなります。

手取りで考えることにより金額をより身近に考えることができます。(表1の赤字参照)

② 相続税率と贈与税負担率の比較

贈与を検討する前に、まずは相続税の試算をしましょう。相続税は表2のような累進税率となっています。

表2 <相続税速算表>

各法定相続人の法定相続分に応ずる取得金額	税率	控除額
1,000万円以下	10%	—
3,000万円以下	15%	50万円
5,000万円以下	20%	200万円
1億円以下	30%	700万円
2億円以下	40%	1,700万円
3億円以下	45%	2,700万円
6億円以下	50%	4,200万円
6億円超	55%	7,200万円

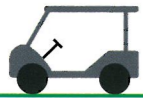
例えば、各法定相続人の法定相続分相当額が5,000万円~1億円の場合には30%の相続税が課税されることとなりますが、贈与による対策で相続財産が減少し5,000万円以下となれば、相続税率は一段階下がり20%となります。表1の贈与の手取額の対応表から、この事例での相続財産の生前贈与は概ね2,000万円以下であれば贈与税率は29.3%以下ですので、相続税率30%よりも低くなり有効である、といえるでしょう。(表1の青字参照)

※ただし、相続又は遺贈により財産を取得した者が、相続開始前3年以内に被相続人から財産の贈与を受けている場合、その贈与財産は相続財産の中に入れられてしまうという規程がありますので、注意してください。

もし相続発生までに時間的余裕があり、相続税対策を急ぐ必要がなければ、暦年贈与により地道に相続財産を減少させる対策が有効です。生前贈与には、暦年贈与以外にも様々な特例があり、目的によって使い分けることで、より効果的な財産移転が可能になることがあります。生前贈与をご検討の際には、事前に資産税の専門家に相談するようにしましょう。

営業職
必見!

ゴルフの 心髄



第6時限 でんでん太鼓

第5時限までに“にぎり方”(グリップ)と構え方(セットアップ)が完了しました。そして、スイングは“時間”であり、2歩、歩くような股関節の使い方クラブを振るというシステムを進めてきました。今回は、このシステムを効率良く動かす方法を紹介させていただきます。



1 → 2 → 3 → 4 → 5 → …



… → 6 → 7 → 8 → 9 → 10

セットアップをして、①のようにフォロースルーの動きから

① ▶ ② ▶ ③ ▶ ④ ▶ ⑤ ▶ ⑥ ▶ ⑦ ▶ ⑧ ▶ ⑨ ▶ ⑩、と

身体の回旋運動に引っぱられるように、腕を巻きつけるように振ります。この連続した動きを3往復繰り返します。

これは“でんでん太鼓”を鳴らす動きと似ていて、身体の回旋する動きと、クラブヘッドの動きに“時間差”がありお互いが反対方向に引っぱり合う運動になります。この時間差を発生させる事がスイングに不可欠な“タメ”や“遠心力”を産むのです。



この動きの中でボールに接触するのがいわゆる“インパクト”となるのです。スイング中にボールに当たってしまうという感覚でスイングして下さい。ボールのある位置はあくまでも通過点という意識でボールを飛ばし、少しでも打感が違ってきたら、1ランクアップしたのではないかと思います。



戸塚カントリー倶楽部所属

落合 祐(おちあい ゆう)

昭和42年4月21日生まれ51歳 横浜市出身
日本プロゴルフ協会 ティーチングプロA級