

地主・経営者のための
情報マガジン

3

March

あぐりタイムズ / 2020 vol.176

Agri Times

所得税&相続税対策に! 法人設立で節税・経営の見直しを (令和2年改正版)



営業職に役立つ!

ゴルフの
心髄



テレビCM

サンデーモーニング
とれたてキス
ふり途中下車の旅
めざましテレビ

ラジオCM

FMヨコハマ
ニッポン放送
FM NACK5

～相続税申告における土地評価～
評価単位で大きな差が出ます!

ラ・ラ・ラ
ランドマ〜ク!



CM
絶賛
放送中!

所得税&相続税対策に! 法人設立で節税・経営の見直しを (令和2年改正版)

～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?

今回は宮本がお伝えします!



1 法人設立のメリット

1 所得税が軽減されます

1 所得の分散で税率が下がる

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、超過累進税率(税率が一定ではなくて、所得が多くなるほど税率も高くなる方式)を採用している我が国では、所得が大きくなるほど税負担も重くなります。この所得を会社と家族従業員に分散させれば、各人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 給与所得控除が利用できる

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になります。

3 退職金を経費に

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、税理士等に依頼する経費負担が多くなってしまいう場合があることも考慮して検討しましょう。

*地域によって異なります

4 節税額の概算例

例としてサブリース方式による不動産管理会社(後述)を設立した場合の納税額を比較してみましょう。令和2年より適用が開始される基礎控除その他の改正を反映させて比較しました。下表は、法人設立後、配偶者(花子さん)が農業の専従者のままで、親族Aさんに役員給与を支払う場合です。

法人設立による節税額の概算例

令和2年改正版
単位:万円

		現在の納税額		法人を設立した場合の納税額			
		事業主 太郎さん	専従者 花子さん	事業主 太郎さん	専従者 花子さん	役員 Aさん	設立法人
収入	農業	1,166	0	1,166	0	0	0
	不動産	5,845	0	4,968	0	0	5,845
	給与	0	360	0	360	480	0
収入計		7,011	360	6,134	360	480	5,845
経費等	農業	645	0	645	0	0	0
	不動産	3,077	0	2,788	0	0	289
	その他経費等 ^{*1}	425	116	474	116	140	5,585
経費計(青色申告控除含む)		4,147	116	3,907	116	140	5,874
(合計)所得金額		2,864	244	2,227	244	340	-29
所得控除計 ^{*2}		135	48	183	48	117	0
課税される所得		2,729	196	2,044	196	223	-29
税額	法人税	0	0	0	0	0	0
	所得税 ^{*3}	829	10	549	10	13	0
	住民税	273	19	205	19	22	7
	事業税(農業は非課税)	124	0	92	0	0	0
消費税(簡易課税の場合) ^{*4}		21	0	21	0	0	0
各人の税金合計		1,247	29	867	29	35	7

1 個人事業の場合の納税額 1,276万円

2 法人を設立した場合の納税額 938万円

1 - 2 = 1年間における節税額: 338万円

家業から生ずる所得について、個人事業の場合の納税額は1,276万円でしたが、法人設立後は938万円に抑えることができている。その差は約338万円にもなり、節税効果は大きなものといえるでしょう。

注意 法人から給与支払いを受ける方(Aさん)は、ご自分の配偶者の勤務会社で、配偶者控除や扶養手当がなくなる場合があることを考慮して下さい。

参考 農業その他の事業所得が少ない場合は、花子さんを法人の役員にして給与を支払う等の工夫もできるでしょう。

*1 その他経費等: 法人から太郎さんへの支払賃借料、支払(専従者)給与、給与所得控除(改正により概ね10万円減額されました。)、社会保険料、税理士顧問料概算を計上。

*2 所得控除計: 社会保険料控除、基礎控除(従来38万円でしたが、改正により概ね48万円に増額されました。ただし合計所得金額2,400万円超の場合は32・16・0万円と通減。)のみ計上。

*3 所得税: 復興特別所得税を含む。

*4 消費税: 農業のみなし仕入れ率は70%から80%へ改正されました。

改正に対応する節税ポイント

基礎控除の改正があり、太郎さんは個人事業では合計所得金額2,500万円超のため基礎控除は0円となってしまうが、法人設立後は合計所得金額2,400万円以下となるため基礎控除として48万円が適用になります。

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(転賃)方式…いわゆる「一括借上」方式

① 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。

② 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。

③ 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が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

① 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。

② 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。

③ 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。

※ ①②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のことです。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。

借地権の贈与の認定課税を受けないために!

不動産所有会社方式の場合には、「借地権の贈与を法人が受けているとの認定課税」を受けないために、

①「相当の地代」(その土地の更地価額(実務的に相続税評価額で可とされています。))のおおむね年6%程度の金額を個人へ支払うか、あるいは②その土地の固定資産税年額の2~3倍程度の地代を年間で支払って「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かのどちらかが必要です。

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】

2019年11月23日20面「配偶者居住権の新設」に弊社代表税理士清田のコメントが掲載されております。



書籍



【家主と地主】

全国賃貸住宅新聞社発行「家主と地主」2019年12月号「税理士・弁護士が相続問題を解説」人生100年時代の賃貸経営」に掲載されました。



税務無料相談会のご案内

「税務無料相談会」随時開催 ※要予約

相続税申告や生前の節税対策、不動産の活用など相続に関するご相談を専門の相談員が承ります。相続の不安を解消しましょう。

当日はより具体的なご提案をさせて頂くために、下記資料をお持ちください。

持ち物
リスト

- 財産の概算額がわかるもの(メモ書きでも可)
- 固定資産税課税明細書
- 確定申告書

会場 & 開催日時

- 毎週火曜日 ▶ 東京丸の内事務所、町田駅前事務所
- 毎週水曜日 ▶ 新宿駅前事務所、横浜駅前事務所
- 毎週木曜日 ▶ 池袋駅前事務所、川崎駅前事務所

① 9:30~10:30 ② 13:00~14:00 ③ 16:00~17:00



2019年忘年会

12月12日(木)に横浜ロイヤルパークホテルにて忘年会がありました。

これから繁忙期に入りますが、2020年も社員一丸となって精進してまいりますので、何卒よろしくお願い申し上げます。

～相続税申告における土地評価～ 評価単位で大きな差が出ます！

今回は国税OBの
金子がお伝えします！



相続税申告における土地評価の際は、土地をどのまとまりごとに評価するかで評価額が大きく変わってくると聞きました。土地の評価単位はどう定まっているのですか？

土地の評価は、利用状況に応じた一画地ごとに行います。一画地の判定を見誤ると、評価額に差が出てきますので、注意が必要です。

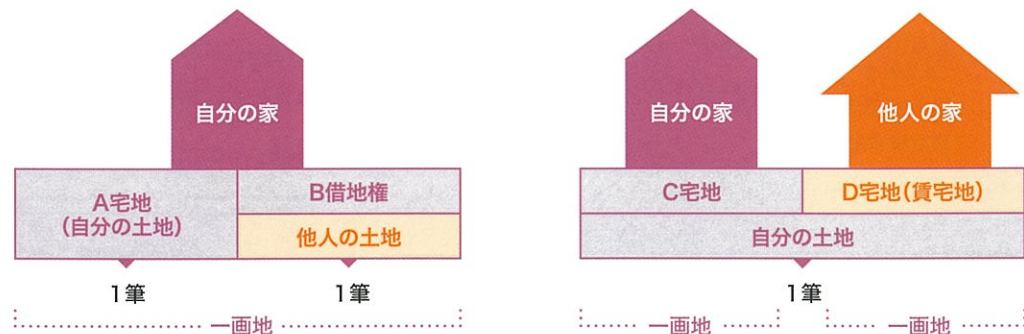
A

解説

よく知られているとおり、相続税申告における土地評価には、その土地の面している道路に付されている路線価を用いて評価する「路線価方式」と固定資産税評価額に一定の倍率をかけて評価する「倍率方式」とがあります。では、これらの計算をする前に「評価単位の判定」という重要なプロセスがあることはご存知でしょうか。

1 評価単位の判定

土地の評価を行う際には、まず、その土地が何に利用されているかを見ていきます。土地は、宅地・田・畑・山林・原野・牧場・池沼・鉱泉地・雑種地に分類されます。相続税の評価をする場合には、登記簿謄本に記載されている地目(土地の種類)に関わらず、相続開始日時時点の土地の状況により地目が判断されます。評価は、地番一つずつ(1筆ごと)ではなく、利用状況に応じた一画地ごとに行いますので、例えば以下のように、2筆の土地を一画地として評価したり、1筆の土地を二画地として評価したりすることもあります。

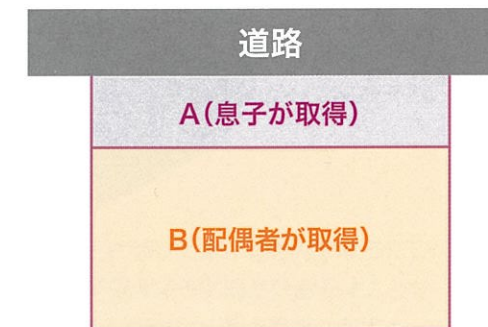


2 不合理分割は許されない

評価単位は、原則として、相続、贈与による取得者ごとに判定しますが、贈与や遺産分割などによって宅地の分割が親族間等で行われた場合において、その分割が著しく不合理であると認められるとき(例えば、分割後の画地が宅地として通常の用途に供することができないなど)は、その分割前の画地が一画地の宅地とされることとなります。

例えば、路線価がついた道路に面した自宅(配偶者が取得)への道を塞ぐようにして、横長に息子さんが土地を取得したとします。このような分割を行うと、下図B土地については分割により無道路地となり、宅地としての通常の利用が著しく困難となります。また、息子の細長いA土地の奥行距離も異常なものになるので、当然評価額は下がりそうです。しかし、これを許してしまえば、極端な話、事前にぐちゃぐちゃに分筆してから異なる相続人に分割して評価してしまえば、いくらでも土地の評価額を下げる事ができることとなってしまいます。

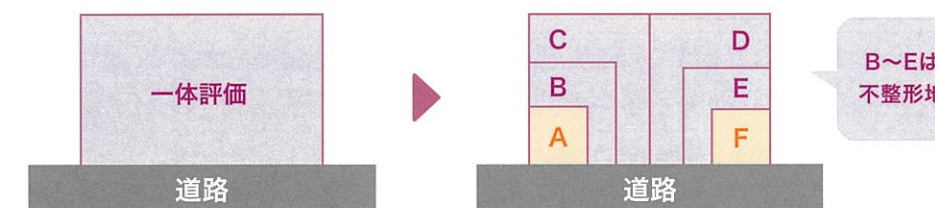
それを許さないために、この不合理分割の規定があるわけです。家族間なので実際の通行には問題はないとしても、このような状態を意図的に作り出した場合には、課税の公平性から、無道路地による減額は認められません。土地の評価にあたって、謄本や公図を鵜呑みにしてはいけません。繰り返すようですが、あくまでも、利用実態に応じて一画地です。



3 土地の評価単位の取り方次第で税額が変わる

評価単位の取り方次第で、税額はガラリと変わってしまいます。対照的な事例を2つご紹介します。

1 1つ目は、広い一団の土地に貸宅地が何個もある土地です。



その方は期限内申告では1単位の「貸宅地」として、一体で評価して申告しました。本来であれば、A～Fの借地人は別々の人なので、契約ごと(借地人ごと)に評価しなければなりません。そこを修正して別々に評価した結果、不整形補正がかなり出て、大幅な評価減となりました。

2 2つ目は、逆に一体評価することで評価減できたケースです。



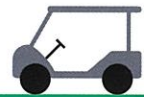
自宅の隣に古い貸家が建っていたため、最初の申告では別評価をしていました。しかし、実際にはこの古い貸家は、空き家となっていたため、自宅と合わせて一体の「自用地」で評価するべきです。合わせた敷地に「地積規模の大きな宅地の評価」*を適用したことでこの土地は評価額が引き下げられることとなりました。

* 地積規模の大きな宅地とは、三大都市圏においては500㎡以上の地積の宅地、三大都市圏以外の地域においては1,000㎡以上の地積の宅地で、市街化調整区域に所在する宅地等一定の宅地を除いたものをいいます。広めの土地を開発する場合には道路や公園等を設けねばならず、その分の土地は活用できないため評価を減額できる「地積規模の大きな宅地の評価」が平成30年1月1日以後の相続等から適用されています。平成29年12月31日以前に発生した相続等については、改正前の「広大地の評価」という方法により評価することになります。

相続・贈与の実務において評価単位の判定は評価作業の入り口であり、それゆえ、誤った考え方は危険です。実務や提案の現場においては、思い込みを排した慎重な姿勢が不可欠である、と言えるでしょう。

営業職
必見!

ゴルフの 心髄



第18時限 アロンガメントジナミコ!?

「アロンガメントジナミコ」と聞いて、その内容をすぐに理解できる人は、スポーツに関してかなりマニアックな人だと言えるでしょう。

アロンガメントジナミコとは、ブラジル生まれのストレッチ方法で日本語で「動的ストレッチ」と言われています。ブラジルサッカー界では以前から練習前、試合前に行われてきています。

従来私たちが行ってきた、運動前にするストレッチは「静的ストレッチ」です。

手首、足首、肩、ヒザ、首等をゆっくりと長時間伸ばしながら体をほぐしていくというのが長い間の常識でした。

この静的ストレッチを行うことで、体が柔軟になるのは事実なのですが、柔軟になると引き換えに筋肉が伸びる為、筋力がダウンしてしまうということがわかってきました。

又、冷え性の解消や、高血圧、動脈硬化の改善、肉ばなれや筋断裂の予防効果、リラックス効果があるので寝る前に行うと、ぐっすり眠ることが出来る利点があります。

一方アロンガメントジナミコ、動的ストレッチは、関節の可動範囲の8割程度で繰り返し動かします。その結果、筋繊維が発熱して体温が上がることで、筋肉の弾力がアップします。

動的ストレッチの効果はほかに、転倒防止や、肩こりに効果があります。

筋力がアップし、柔軟性が生まれる為、少しふらついても体をたてなおすことが出来ます。体に安定感がつき踏んばれるようになるので、年配の方におすすめです。又、動的ストレッチを行うと血流量が一気に増えるので、筋肉に柔軟性が生まれ肩こりや腰痛が楽になります。

ごく一部ですが、右ページでご紹介します。

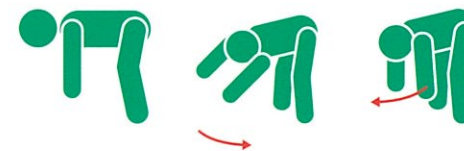
アロンガメントジナミコの一例



壁やイス等で体を支え、もも上げするようなスタイルで振り子のように動かして左右それぞれ10回ずつ動かします。



指先を肩の上につけて体が動かないようにして、肘を大きく回すように肩だけ動かすことを左右それぞれ10回ずつ。体の真横に腕をもってきて肘を曲げてそのまま真上に向かって腕を伸ばす動作をそれぞれ10回ずつ。



肩幅に足を広げてヒザを軽く曲げます。その状態で体を前に倒して頭をストンとおろします。その状態でおしりを横に振るような感じで上半身を左右に10秒間ほど揺り動かします。

最近ではサッカー界だけでなく、メジャーリーグで活躍している前田健太投手のマエケン体操も話題になっています。



©MLB

冬の寒い時期に、ゴルフ練習場やゴルフコースに出る前に短時間で柔軟性が上がり、筋肉の弾力性も失うことなく、ケガの予防にもなるこの「アロンガメントジナミコ」を日頃から生活の一部に取り入れることをオススメします。



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52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