

地主・経営者のための
情報マガジン

3

March

Agri Times

あぐりタイムズ / 2021 vol.188

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

青色申告特別控除の改正に注意!
個人経営は青色申告で
節税と経営の安定を

“サンデーモーニング”
“FMヨコハマ”で
CM放送中



ラ・ラ・ラ
ランドマーク♪

所得税&相続税対策に! 法人設立で節税・経営の見直しを



今回は佐藤がお伝えします!

～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 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となります。

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) 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 出資持分の一部を後継者に移転することにより、事業の承継をスムーズに行うことができます。

(3) 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(合名会社又は合資会社の無限責任社員を除く)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費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。

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い年度でも法人住民税の均等割が最低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ふ場合があることも考慮して検討しましょう。

(※) 諸条件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。下表は、事業主の太郎さんが法人を設立し、配偶者(花子さん)は農業の専従者のままで、親族Aさんに法人の役員給与を支払うこととした場合の納税額です。

【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において、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10万円の減額が行われました。)、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(従来は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所得が増加することに32・16・0万円と遁減します。)のみ計上。

(※3) 所得税: 復興特別所得税を含む。

(※4) 消費税: 課税売上は農業のみで、農業のみなし仕入れ率80%にて計算。

【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円となってしまいますが、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48万円が適用できるようになり、大きな節税となります。

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(転貸)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。家賃をすべて会社の収益に計上し、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。

※(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のことで、賃貸料は全額会社に入ることであり、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、通常、同族法人は地主に対して権利金の支払いをしないまま建物を所有していることから、「法人は借地権分の贈与を個人から受けていますね。」と認定課税を受ける可能性があります。それを回避するためには、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が必要になりますのでご注意ください。

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



【日経ヴェリタス】
12月20日発行号 47面スマートライフ
「高所得者は受難の時代に」でランド
マーク税理士法人が取材協力をして
おります。



【日本経済新聞】
11月21日(土)朝刊19面「年末調
整 デジタル元年」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。

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

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

清田のひとりごと



代表社員 清田幸弘

寒い日が続きますね。
肌寒さや手足の冷えを感じる朝には、ホット
コーヒーが欠かせません。

毎朝なんとなく飲んでいるコーヒーですが、淹
れ方は千差万別です。

ネルドリップ、ペーパードリップ、サイフォン式、
ベトナム式、コールドブリュー(水出し)、フリー
ズドライ(粉コーヒー)、缶コーヒーと、さまざま
なコーヒーの抽出方法があります。豆も産地によ
って膨大です。

豆の煎り方も、ライトロースト、シナモンロースト、

ミディアムロースト、ハイロースト、シティロース
ト、フルシティロースト、フレンチロースト、イタリ
アンローストと上から順にロースト時間が長くな
り、煎りが浅いと酸味が強く、煎りが深いと苦みが
強くなります。本格的な店は気に入った咖啡豆を
生豆からローストしてくれますよ。

個人的には豆はマンデリン、煎りはシティロー
スト、抽出はシンプルにペーパードリップがお
気に入りです。

無限の組み合わせがありますので、お気に入り
の組み合わせを探すのも楽しいかもしれま
せんね。

青色申告特別控除の改正に注意!

個人経営は青色申告で 節税と経営の安定を



今回は、国税OBの金子がお伝えします!



私は個人で不動産賃貸業を営んでいますが、青色申告をすると有利だと聞きました。どのような利点があるのでしょうか。また、以前から管理を手伝ってもらっている妻に専従者給与を支払おうと思っているのですが、その手続きについて教えてください。

青色申告には、現金出納帳等の一定水準の記帳と保存の義務がある代わりに、税負担が軽減される幾つかの特典が設けられています。この手続きには「所得税の青色申告承認申請書」、「青色事業専従者給与に関する届出書」など一定の書類を所轄の税務署長に提出することが必要とされています。



解説

事業所得、不動産所得又は山林所得を生ずる業務を行う方は、白色申告者でも日々の取引の記帳と帳簿書類の保存が必要です。申告方法を青色申告に切り替えることにより、青色申告特別控除等の特典を受けることができ、更に事業的規模がある場合は、「青色事業専従者に支払った給与を必要経費とすることができる」など、様々なメリットが期待できます。

1 青色申告とは?

青色申告制度とは、信頼性の高い記帳をし、その帳簿に基づいた正しい申告をする人については、所得の計算等について有利な扱いが受けられる制度です。所得には10種類ありますが、青色申告は、不動産所得、事業所得、山林所得のある人に限られます。これらの事業が同一人において行われている場合には、すべての事業について青色申告をしなければなりません。趣味の範囲で不定期な原稿料等をもたらしていたとしても、これは雑所得となるため青色申告の対象とはなりません。

2 青色申告の利点の主なもの

- (1) 青色事業専従者の給与が必要経費として認められます。
青色申告者と生計を一にしている15歳以上の親族で、もっぱらその青色申告者の経営する事業に従事している人に対する給与は、それが届出書に記載された金額の範囲内で妥当と思われる金額である限り、必要経費となります。
- (2) 青色申告特別控除が受けられます。
① 不動産所得又は事業所得を生ずべき事業を営む青色申告者が、取引を複式簿記により記録し貸借対照表を損益計算書とともに確定申告書に添付して期限内申告をした場合に限り、青色申告特別控除は最大55万円となります。
② 上記①の要件を満たす者が、電子申告(e-Tax)を実施するか、帳簿を電磁的記録の備え付け及び保存を行っているかのいずれかの場合には、青色申告特別控除は最大65万円となります。(令和2年改正点です。下表を参照してください。)
③ 上記①②以外の青色申告者については、不動産所得、事業所得又は山林所得の金額を通じて、青色申告特別控除は最大10万円となります。

【青色申告特別控除額の改正】

主な要件	令和元年以前	令和2年以後
・損益計算書の作成 ・貸借対照表は不要	10万円	10万円(左記③の場合)
・損益計算書の作成 ・貸借対照表の作成	65万円	55万円(左記①の場合)
・損益計算書の作成 ・貸借対照表の作成 ・①e-Taxによる申告(電子申告)又は ②電子帳簿保存(*申請書提出要件あり)		65万円(左記②の場合)

*【電子帳簿保存】適用を受けるには、電子帳簿保存を開始する日の3ヶ月前の日までに申請書を税務署に提出する必要があります。原則として課税期間の途中からの適用は不可です。新たに業務を開始した者については、その開始した日から2月を経過する日までに提出すればその年分から適用できます。

- (3) 減価償却費計算の特例があります。
特定の減価償却資産に対し、特別償却を行うことができます。
- (4) 引当金等の必要経費算入が認められます。
事業所得の金額の計算上、貸倒引当金等のうち、繰入限度額に達するまでの金額が必要経費に算入されます。
- (5) 純損失が出た場合には3年間繰越して控除又は、前年に繰戻して所得税の還付を受けることができます。
- (6) 更正の制限
帳簿の調査に基づかない推計課税によって更正を受けることはありません。また、更正を受ける場合には、更正通知書にその理由が付記されます。
◎不動産貸付けについては、事業的規模がなければ、(1)、(2)①及び②の適用は受けられません。(ただし、不動産貸付け以外の事業も営んでいる場合は適用可です。)

※事業的規模の判断
事業的規模かどうかについては、社会通念上事業といえる程度の規模で行われているものかによって実質的に判断します。建物等の貸付けについては、次のいずれかの基準を満たしていれば事業として行われているものとされています。

- ・アパートの場合 → 貸付できる室数がおおむね10室以上であること
- ・独立した家屋の場合 → 5棟以上
- ・貸し駐車場の場合 → 50台以上(駐車場は5台で1室と計算)

3 青色申告と青色事業専従者に関する手続き

- 青色申告の承認申請
青色申告に切り替える場合には、以下の書類を提出する必要があります。
 所得税の青色申告承認申請書
その年の3月15日までに提出することで、その年分から前述した特典を受けることができます。(新規開業した場合、相続により業務を承継した場合は、別に定めあり。)
- 専従者給与の届出
 青色事業専従者給与に関する届出書
 給与支払事務所等の開設届出書
 源泉所得税の納期の特例の承認に関する申請書(※)
(※)源泉所得税を年2回(7月、1月)にまとめて納付する場合に必要となります。

近年では会計ソフトが普及してきているため、簡単に帳簿を作成できる環境は整っていますので、青色申告に切り替えることはそれほど難しいことではありません。信頼性の高い記帳をもとにした青色申告は、経営の実態と資金の流れを明確にするだけでなく、有効な節税手法にもなるため、多少の手間がかかる分、メリットは大きいものです。手続きについて不明な点があれば、専門家にお気軽にお尋ねください。

営業職
必見!

ゴルフの 心髄



第30時限 令和時代に明治の大砲!?

練習場では上手に打てるのにいざコースに出るとダフリやトップボールばかり、番手とおりの飛距離も出ずに、ホールを進むごとにその症状がひどくなるばかり～。
ラウンド中に練習する時間なんて、ありません。

即興的ではありますが、その場をしのご矯正法を紹介します。

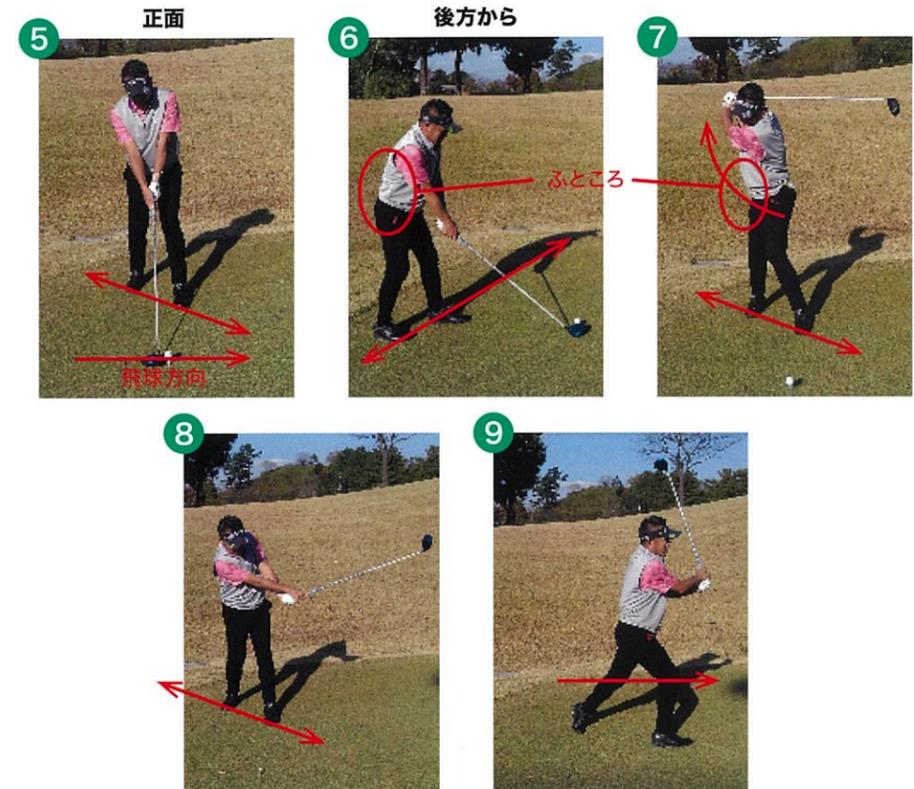


①コースに出ると、ボールを良く見なければとアドレス時にボールに集中するあまり、うっかり左足重心、左足体重で構えてしまう傾向にあります。

②このアドレスからテークバックを開始すると左肩が下がり、それにひきずられ、右腰が右にスライドし、右足の外側に体重がかかってしまいます。

③④このポジションからダウンスイングに入ると下がった左肩は浮き上がり、結果的には右肩、右腰が下がり、スイング軌道は極端なアッパー軌道になりダフリ、トップのミスに繋がります。

矯正方法



⑤⑥⑦足幅を肩幅の半分程に構えた後、靴2足分程後方にひいてアドレスをとります。こうすることで、目線がボールの後方にセットされ、身体右サイドの”ふところ”が広がり、スムーズに右股関節の内側にスイングの重心が乗りやすくなります。スイング軌道もやや横振りになり、身体の回旋運動がしやすくなります。

⑧⑨ダウンスイングに入り、”ふところ”が十分に確保されている為、右腰、右肩が下がることなく、なおかつ、身体の回旋スピードが上がり、クラブのリリースとローテーション(かえし)が発生し、打球はストレートに近づき、又、フックボール気味に飛んでいけば成功です。打球の後は、右足を大きく、一歩飛球線に向けて踏み出して下さい。そのまま歩いていってしまっても良いと思います。

思いきって試してみてください!



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53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