

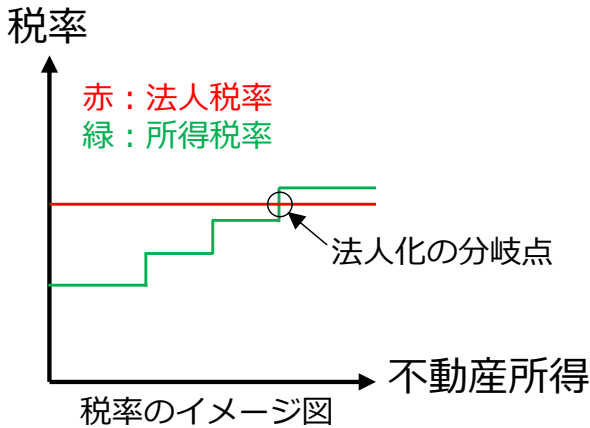
アパマンオーナーのための『不動産税務通信』R6.4月号

不動産の運用は法人化したほうが有利なのでしょうか？

不動産

運用の規模が大きいほど法人化の恩恵が大きくなります。

所得税…不動産収入が多いほど税率が高い
 法人税…不動産収入の多寡に関わらず税率は同じ
 ➡所得税率が法人税率を上回る水準が検討ライン



法人税の実効税率を大体30%と仮定すると、
所得税率が23%か33%になるかの水準が法人化を検討するラインとなります。

所得税率33%は、

「課税所得900万円～1800万円」

なので**不動産所得が1千万円に達したあたり**が法人化の目安とされています。

ただし、サラリーマンオーナーなど不動産以外の収入がある場合は、不動産所得がもっと低い段階から検討する事になります。

その他の法人化のメリット

- ・ 賃貸収入が法人に帰属するため**相続財産としての現金が積み上がらない**
 ➡**相続人を役員**にして役員報酬を設定すれば**低い所得税の負担だけで金銭を承継**させることができる
- ・ 法人の株式は不動産に比べて**相続や贈与がやりやすい**
 ➡法人が計算上**債務超過の状態**のときに株式を贈与か相続すれば**評価額0円で税負担も0円**

一般的に規模の大きい不動産の運用は個人事業ではなく法人化したほうが有利になります。特に将来の相続を見据えた場合は税負担や財産の承継のしやすさの点で個人事業よりもメリットがあります。しかし、収入の状況や将来の相続計画は個々人で様々であるため一概にいくら以上の不動産なら法人有利という基準を設けるのは困難です。またメリットだけでなく、個人所有の不動産をどのようにして法人に移転させるかなどクリアしなければならない諸問題もあるので法人化の検討は税理士等の専門家を交えて慎重に判断しましょう。

税理士紹介ページ

弊所に所属する
 税理士一覧です。



電話・面接相談



新宿相談所（新宿三井ビル33階）

横浜相談所（横浜スカイビル20階）

東京日本橋相談所（ビジネスエアポート日本橋内）

TEL : 03-3344-3301
 Mail : ask@tokyocity.co.jp
 ご利用時間09:30～17:30

編集担当：石井 貴尚