まんちんかん





株式会社プロデュース

23'10月号

ポイントを貯めないと乗り遅れる? 建物の法人化による節税対策!

- ◆ 計画的な節税対策で不動産の価値を維持する 方法とは?
- ◆ 税金の負担額がポイントです。
- ◆ 売却損を損益通算できる
- ◆ 人より経費の幅が増える
- ★ ここがポイント!

気になるニュース

不動産に関する相談受付中です!

This Month Topics!

ポイントを貯めないと乗り遅れる?

世の中はポイント作りで溢れています。スーパーに行けばポイントカードを求められ、 何か買い物をすればポイントを加算させて何らかの恩恵を受けています。私は、スーパー のイオンの株を保有しています。100 株以上保有している人には、オーナーズカードと いうカードが配布され、買い物ごとにそのカードを提示すると買い物金額に対して3%が ポイント加算されます。半期に1回そのポイント分が現金としてキャッシュバックされます。 実質消費税の3%引きで買い物が出来ます。時には、3万円を超えるようなキャッシュ バックを受けることもあります。

このように世の中には、ポイントという恩恵を受けています。但し、 目的意識を持たないとただのポイント集めになってしまいます。 例えば、旅行好きな方にはマイルポイント→飛行機に搭乗する ことや、カードでの買い物でマイルがたまり、そのマイル交換を することで飛行機代がタダになります。

イオンカードや飛行機のマイルなど目的を持つことで、ポイントを 加算させるカードに集約され、よりその恩恵を受けられるという ことです。

目的意識を高く持ち、その恩恵を受けるという大切さが幸福度を 上げるかもしれません。



井口 浩司

▼ 建物の法人化による節税対策!

◆ 計画的な節税対策で不動産の価値を維持する方法とは?

不動産を個人で保有している場合、その所有者に全ての不動産収入が支払われる ため、個人に 100% 集中し、結果的に所得税の負担が大きくなります。

一方で、法人が不動産を保有している場合、法人の役員や従業員に「いくら給与を支払うか」「誰に給与を支払うか」を管理できるため、自分に 33%、妻に 33%、子に 33% のように所得を分散することが可能になります。

そこで今回は、個人名義の建物に法人を設立して法人名義に変える考え方についてお伝えします。

◆ 税金の負担額がポイントです。

税金の負担額は、収入に対して計算されるため、一人当たりの収入を下げることがポイントです。

たとえば、年間 500 万円の利益が出る不動産を個人で保有する場合、税金の金額は 486.500 円となります。(※基礎控除 48 万円のみ考慮)

一方で、年間 500 万円の利益が出る不動産を法人で保有する場合、5 人の従業員に 100 万円ずつ給与として分散すると、法人も個人も、所得に対する税負担はゼロと なります。

法人で発生した利益については、法人税が課されます。

一方、個人に発生した利益については、所得税が課されます。

個人に対して課される所得税は累進課税制度となり、所得金額が大きくなるほど税率が高くなり、高額所得者は非常に大きな税負担となります。

一方、<u>法人に対して課される法人税の税率は一律</u>であるうえ、中小企業は軽減税率が 適用されるため、所得税の税率より有利になることがあります。

不動投資を行って、所得金額が2,000万円となった場合で考えてみましょう。

個人に 2,000 万円の所得が発生した場合、所得税と住民税の額は、7,069,200 円となります。(※基礎控除 48 万円のみ考慮)

これに対して、法人に 2,000 万円の所得が発生した場合、その法人税と地方税を合わせた実効税率を乗じると、税額は 6,340,000 円となります。

◆ 売却損を損益通算できる

個人で保有する不動産を売却した場合、譲渡所得が発生します。この譲渡所得は他の不動産所得や給与所得などの所得と分けて計算が行われるため、不動産の売却損が発生しても、他の所得金額と損益通算(合算)することはできません。

たとえば、個人で保有していた不動産を売却して 500 万円の売却損が発生しても、 他の給与所得や不動産所得と売却損を合算することはできません。

一方、法人が所有する不動産を売却した場合、売却損を他の利益と損益通算(合算) できます。

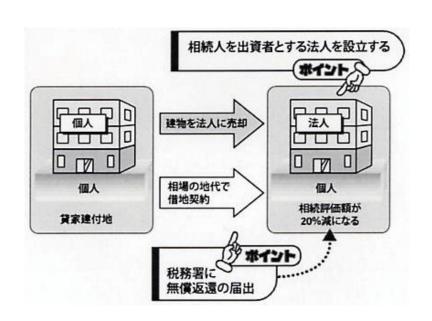
法人は個人のルール(税法)と異なり、所得をまとめて計算します。

たとえば、法人で不動産の売却損が 500 万円発生した場合、他の所得と売却損を合算して税負担を軽減することができます。

◆ 個人より経費の幅が増える

アパート・マンションを個人所有からそっくり法人所有に移し替える方法

- 個人から法人への売却価格は簿価(帳簿上の未償却残高)で行う。
 - ⇒譲渡所得が発生しないので無税で資産の移転ができる。但し、売買に伴う、 不動産所得税、保存登記料、抵当権設定費用等が別途必要
- 土地の無償返還に関する届出書を提出することで土地は20%の評価減となる。



ポイント整理

- ★ 簿価で売買する。
- ★ 土地の賃貸借契約を結ぶ。
- ★ 無償返還の届出をする。
- ★ 相場程度の地代を払う。

個人所有の建物を法人へ簿価で売却することで個人の所得を減らすことができ、且つ、 法人の役員に親族を入れることで役員報酬として所得を分散することが出来ます。 更に、前回も解説しました建物への修繕費目的の倒産防止共済にも加入が出来、その 積立金も全額経費として(800万円まで)計上することが出来ます。

法人化への目安は年間の家賃収入が1000万円を超える場合は、検討をしてみましょう。 次回は、個人名義の建物を所有しているオーナーさんが資産管理会社を設立して節税 対策についてお伝えします。

★ここがポイント!

個人の建物から法人名義への変更基準は年間の家賃収入が 1000 万円を超える場合は法人化も検討してみましょう。建物の名義が法人化になることで法人の役員報酬として報酬を分散でき、倒産防止共済のような共催に法人名義で加入することができるため節税しながら修繕費を積み立てることが出来ます。

気になるニュース 不動産に関する相談受付中です!

不動産の価値は立地などの条件が整っていることがとても重要です。

道路付け、接道面の間口、陽当たり、環境、間取り、設備など様々な条件が整うことが必要です。弊社では、第三者的な意見をご説明させていただきお客様の目的を達成出来るように努力いたします。

ご相談は、今すぐ TEL 03-3665-1161

株プロデュースがアパレル参入!

アパレルをデザインしてみました





下記ページから商品詳細ご覧いただけます

https://agent1.theshop.jp



〇オリジナルTシャツ 〇オリジナルポロシャツ その他、、、。

または直接お電話でお問い合わせ下さい。

⇒Tel 03-5641-3733

株式会社エージェント 担当 井口

ふどうわん

検索

賃貸物件オーナーさまへ

建物一括無料山i-Fi



防犯力义与



ガートロック・モニターホン



宅配ボビコス・郵便ボスト



賃貸物件の入居者さまは、快適設備が完備された物件を探しています。 <u>住居設備のご相談はデルファ</u>にお任せください。

最新 単身者ニーズのある人気設備ランキング	
1位	インターネット舞科
2位	エントランスのオートロック
340	馬速インターネット(TGbos)
400	そをボッロス
540	浴室換気乾燥機
642	独立法面台
7位	システムキッチン
7位	24時間利用可能ごみ置き場
7位	MIEDX3
1002	遊いだき機能
全面實施	性宅新開社 22年調査記事技幹

青字の設備は弊社が提案・施工・保守を専門と しているアイテムです。

現状、空室にお困りでなくとも、現入居者の退去 防止として設備グレードアップをご検討ください。 修繕コストの高騰が続く、今日の賃貸不動産経営 では先回りした対策が必要です。

とはいえ、、すべての設備をそろえるのも、当然費用がかかります。

そこで、まずはご物件や経営状況にあったアドバイスをするべく、 無料で診断してみてはいかがでしょうか。

もちろん、新築・既存、新設・リニューアル問わずいかなるご相談 も承ります。



株式会社Delpha **デルファ** 担 当 マツモト **連絡先** 03-6824-2111

空室にお困りの大家さん必見! **資産を上げて節税する** 方法があります

入居者サービスとしてインターネット無料工事をしたが 速度が遅く、あまり喜ばれていない・・・。 デルファさんから最新設備について提案を頂き、設置した ところインターネットのスピードも速く、動画を見ていて も止まらなくなったと喜ばれました。

弊社の工事を実施した芦澤オーナー様

10世帯物件の例

J社建物一括 インターネット無料プラン

オーナー負担月額 24,000円

回線速度:320メガ





Delpha

デルファ建物一括 **高速Wi-Fi**無料プラン

オーナー負担月額 21,800円

回線速度: 1,000 × 7



現状プランより月当たり2200円の減額かつ、 回線速度改善のため、入居者満足度が違います 差額で古くなったオートロックシステム更新や 遠隔監視カメラの新設をすることも出来ます!





お問い合わせはこちらまで



株式会社Delpha《デルファ》

木**八云へ**Deipna **《テルノ**》

東京都中央区日本橋茅場町3-5-3 9F 03-6824-2111

担当 : 松本

Mail matsumoto@delpha.jp MOB 070-8410-4441

護老人ホームを

ご自宅での介護が困難・退院がせまっている

遠方に住む両親の施設の相談

介護・認知症

特養・老健待ち

リハビリ・医療

入居金 0円~





TEL 03-3665

不動産のお悩み ワンストップ解決! 御存じですか? 家族が認知症になったとしたら、

その不動産は、

【もし、不動産オーナーが認知症に なってしまったら・・・】

何も進めません!! · 不動産の修繕・売却・管理が出来なくなる ・預貯金その他、財産の管理が大変になる。 ・不動産の修繕・売却・管理が出来なくなる。

家族信託について詳しく知りたい方!

今なら先着50名様限定

「家族信託の仕組みQ&A」

先着5名様に、 を差し上げます。 「エンディングノート」

をプレゼント!







まずはお電話でお問い合わせ下さい。

03-3665-1161 (土日祝定休)

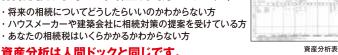
東京都中央区日本橋茅場町3-5-3-9F 株式会社プロデュース 担当井口

不動産のお悩み ワンストップ

借金をして賃貸経営をすれば 相続税は下がるはウソ?

相続税対策は資産分析からです!

- ・ハウスメーカーや建築会社に相続対策の提案を受けている方



資産分析は人間ドックと同じです。

建築会社・ハウスメーカーに煽られないためにまず、資産分析を!

あなたの相続税について詳しく知りたい方!

今なら先着30名様に限定で無料簡易資産分析致します。

弊社提携会社 東京シテイ税理士事務所の税理士が簡易資産分析を作成致します!

更に今なら先着5名様限定で

「資産家のための法務と税務」

を差し上げます。



まずはお電話でお問い合わせ下さい。

Tel 03-5641-3733 (每週土·日祝定休)

東京都中央区日本橋茅場町3-5-3-9F

株式会社エージェント 担当 井口



世界遺産屋久島の自然だからこそ 栽培できた無農薬有機栽培のお茶です。

私の叔父の茶畑で栽培されたお茶です。 神秘の島、屋久島の自然を利用した 有機栽培無農薬のお茶です。 井口 浩司



- 1 袋ご注文の場合、1,000 円(税込) 送料 250 円(税別)
- 2 袋ご注文の場合、2,000 円(税込) 送料 250 円(税別)
- 3袋以上ご注文の場合、送料サービス

ご自宅用にまたは贈呈用にご利用ください。 (採れるお茶に数に限りがございます。お早目にご注文下さい。)

ご注文は今スグ ⇒ Fax 03-3665-1163 24 時間受付

または直接お電話でお問い合わせ下さい。 (株)エージェント 担当 井口⇒ Tel 03-5641-3733

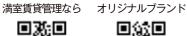
〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町3-5-3 日宝茅場町ビル9F(毎週土・日祝定休)

製造者:愛子茶園 鹿児島県熊毛郡屋久島町小瀬田 販売代理:株式会社エージェント ※ ご注文いただいた商品のお支払いは、佐川急便代金引換サービスにて集金させていただきます! ※ 商品の在庫により、多少発送にお時間を頂く場合がございます。予めご了承ください。 お預かりした、個人情報は商品の発送のみにより使用させていただきます。 製造者:愛子茶園 鹿児島県熊毛郡屋久島町小瀬田



BuilNet Group 満室・賃貸・管理を実践する

株式会社プロデュース





〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町3-5-3 日宝茅場町ビル9F

TEL. 03-3665-1161 FAX. 03-3665-1163

E-mail: info@1stopde.com

https://www.lstopde.com

http://blog.1stopde.com



賃貸・管理・運営は まんちんかん 検索











アパマン経営達人会検索





