

法人税率引下げ決定 不動産の法人化は今がチャンス！

平成24年1月13日
UKパートナーズ会計事務所

個人保有のイメージ



建物：個人（オーナー）
土地：個人（オーナー）

物件の概要

家賃収入：3.5千万円
時価：建物2億円、土地3億円、合計5億円
建物固定資産税評価額：1.4億円
土地路線価：100万円（借地権割合70%）
土地面積：300m²

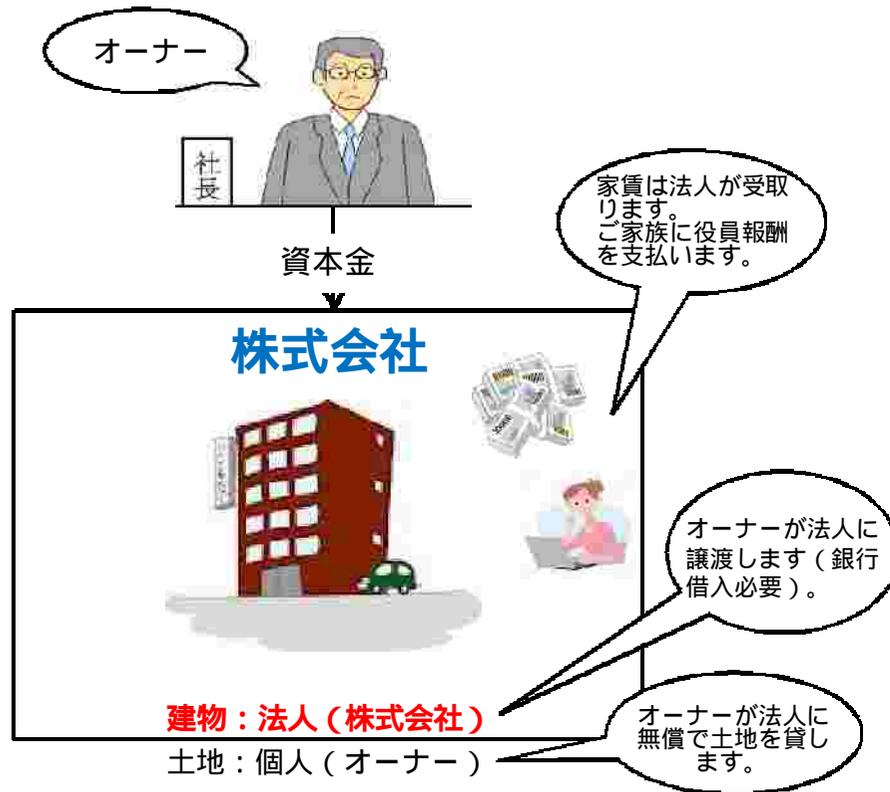
オーナーのPL

家賃収入 3.5千万円
固定資産税、減価償却費、その他経費 1.5千万円
所得 2千万円（**所得税及び住民税7百万円程度**）

オーナーの相続税評価額

建物0.98億円
注）固定資産税評価額1.4億円×70%（貸家減額）
土地2.37億円
注）路線価100万円×300m²×79%（貸家減額）
合計3.35億円（**時価比 1.65億円**）
注）所有不動産が1棟だけの場合は、さらに 79百万円（小規模宅地評価減額）になります。

法人化のイメージ



株式会社のBS

（百万円）

建物	200	借入金	200
		資本金	1円でも可

株式会社のPL

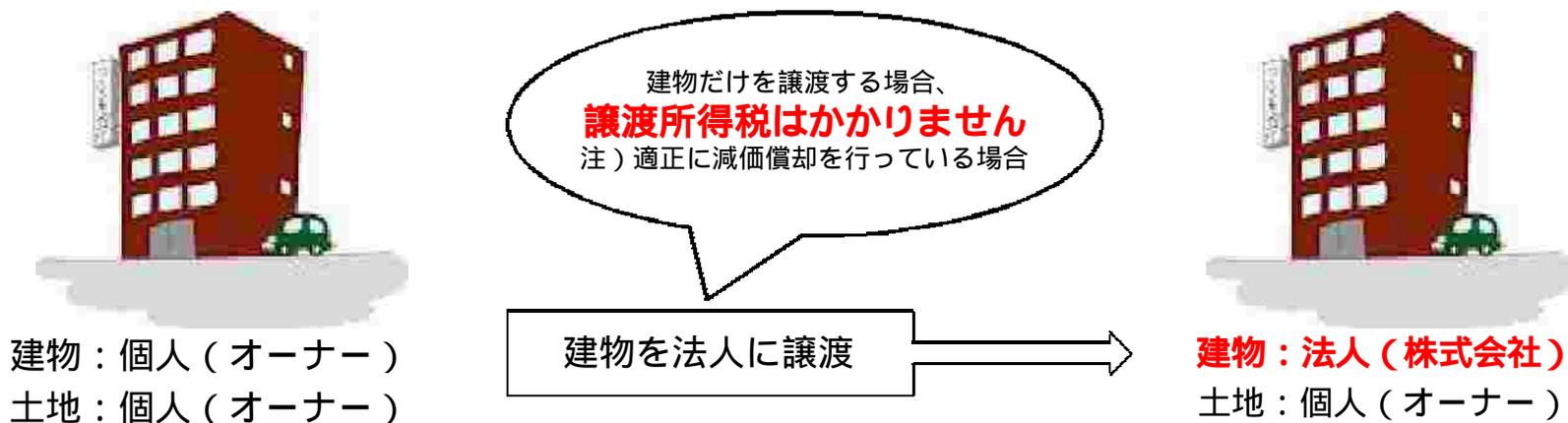
家賃収入 3.5千万円
固定資産税、減価償却費、その他経費 1.5千万円
役員報酬 1.5千万円
（3人に支給すれば、**所得税及び住民税2百万円程度**）
所得 5百万円（**法人税等1百万円程度**）

オーナーの相続税評価額

建物0億円（法人に譲渡済）
土地2.4億円
注）路線価100万円×300m²×80%（無償返還減額）
株式会社の持分0.98億円（建物譲渡代金を法人に出資した場合）
注）建物購入3年経過後、法人の株式の評価は建物の相続税評価額をもとに計算
合計3.38億円（**個人保有の場合とほぼ同様**）

個人保有比
4百万円

法人化のメリット及びデメリット



デメリット

節税効果なし

法人税率よりも所得税率が高い

注) 所得税及び住民税の合計税率は、所得695万円超が33%、900万円超が43%、1,800万円超が50%

注) 法人税等の実効税率は、2012.年4月から38.01%
(年間所得800万円以下は27%程度)

所得分散効果なし

家賃は所有者個人が受取る(家族に役員報酬を支払うことが困難)

経費を使いにくい

空家の場合、土地評価額の減額効果なし

貸家の場合は土地の相続税評価額が27~9%減額される

メリット

小規模宅地評価減額の適用あり

所有土地の面積が200㎡までの部分について、相続税評価額が50%減額される

メリット

節税効果あり

所得税率よりも法人税率が低い

注) 所得税及び住民税の合計税率は、所得695万円超が33%、900万円超が43%、1,800万円超が50%

注) 法人税等の実効税率は、2012.年4月から38.01%
(年間所得800万円以下は27%程度)

所得分散効果あり

家賃は法人が受取るので、家族を法人の役員にすれば、家族に役員報酬を支払うことが可能

経費を使いやすい

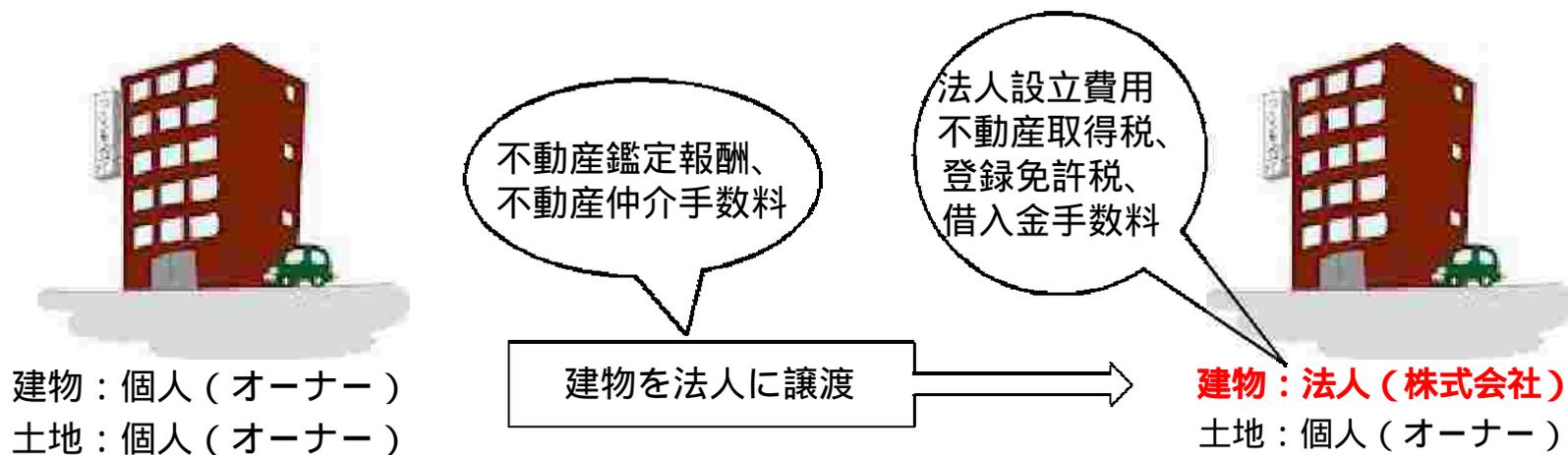
空家でも土地評価額の減額効果あり

土地の相続税評価額が20%減額される
注) 無償返還の届出を提出する場合

デメリット

小規模宅地評価減額の適用なし

法人化にかかる費用



不動産鑑定報酬

物件により異なる（本物件の場合は50万円程度）

不動産仲介手数料

建物譲渡価額の %程度

法人設立費用

30万円程度

不動産取得税

住宅の場合は、固定資産税評価額の3%（住宅以外の場合は4%）

注）本物件が50㎡の住宅20戸（各戸の固定資産税が700万円）からなる場合で、一定要件を満たす場合は、軽減措置により不動産取得税はかかりません。

登録免許税

固定資産税評価額の2%（本物件の場合は280万円）

借入金手数料

借入金額や借入期間等により異なる