知って得する賃貸住宅経営

2014.5.1 号

アパートを会社に売却したら・・・

アパートを複数棟所有しているＡさん。このところ税金への負担感で夜も眠れない日が続いています。

というのも立地の良さから入居者にはほどほど困らない経営状況なのですが、アパートが建築されてから、そろそろ 20 年の月日が経とうとしています。当初は大きな金額が必要経費として計上されていた減価償却費もそろそろ底をつく状況になっています。借入金の返済も順調に進み、金利の負担もほとんどありません。固定資産税はこれまでと変わらず負担していますが、古いアパートということもあって、修繕費をさほど掛けることもなくなりました。そんな状況ですから、アパート経営の手取りは、確保されているのですが、反面、所得税や住民税の負担がうなぎ上りに増えてきています。専従者にはこれまで通り給料を支払ってはいるものの、何か良い節税策はないものかと思いあぐねています。さらに追い討ちをかけるように、相続税増税が決まり、不動産オーナーの相続税負担が増えることを聞かされたとたん、夜も眠れないほど不安になってしまいました。

★所得税軽減のために

古いアパートは減価償却も終わり、借入金の返済も終了して金利の負担もないといった状況にある場合があります。そのようなアパートでも入居者が十分に確保されているような場合には、かなりの収益性を備えていると思われます。とても歓迎すべき話なのですが、毎年の税負担は重くなる一方です。

そんなときに使えるのが会社を設立し、そのアパートを売却することによって節税する方法です。個人の所得税は超過累進税率によって所得が多くなればなるほど高い税率になります。所得金額が 1,000 万円を超える方の場合、事業税や住民税を併せた単純な表面税率は 38%に上ります。一方、法人の場合、軽減税率が適用できる所得の範囲なら、23%程度で済みます。

この方法は、新しく会社を設立する場合だけではなく、すでに会社があれば利用しても構いません。

★相続税軽減のために

また会社設立による節税対策は、アパートの所在地次第では相続税対策にもなります。アパートが建っている土地は「貸家建付地」と呼ばれます。（土地とアパートの名義が同じことが必要です。）貸家が建っている土地という意味です。他人が住んでいるから、自宅や未利用の更地などに比べ、その処分については難しさを伴います。その難しさがある分だけ更地などより土地の評価を下げることができます。例えば借地権割合 60%の地域に所在するアパートの場合には、貸家建付地は更地価額の 82%で評価されます。これに対し、アパートを会社へ売却した場合、そのアパートの建っている土地は従前通りオーナー個人の所有地です。アパートを所有することになった会社はその敷地部分をオーナーから借りるということになります。つまり、土地とアパートの名義が同じという貸家建付地の条件に当てはまらなくなってしまいます。しかし、借地権者となった会社が、オーナーに権利金などを支払わず、かつ将来はその借地を無償で返還する契約をし、これを税務署へ届け出た場合には、その土地の評価は更地価額の 80%で評価されます。結果として 2%評価を引き下げたことになります。

ただし、このように評価の引き下げ効果があるのは借地権割合が 60%以下の地域だけですので、注意して下さい。

協力：監修　公認会計士・税理士　金田一広幸　　ＣＦＰ　高坂繁樹
編集　株式会社ＥＬハウジングカンパニー

記載内容は平成２６年３月現在のものです。

※無断転載を禁止します