

不動産の税金

Q&A

収益マンションは 個人、法人どちらで購入？



難波 孝朗

税理士、社会保険労務士、

行政書士、CFP®、

宅地建物取引主任者

Q. 私は、収益マンションを購入しようと思っておりますが、個人で直接購入した方が良いのか、法人を設立して、法人で購入した方が良いのか悩んでおります。それぞれのメリット、デメリットを教えてください。

A. 1. 個人で取得した場合

(1) 個人の税金

個人で収益マンションを購入すると、その収益マンションから発生する家賃収入などの所得は不動産所得として計算され、所得控除後の課税所得金額に以下の表に基づいて税金が計算されます。

□平成 19 年分以後の適用税率

課税総所得金額等		税率	控除額
超	以下		
	195 万円	5%	0 円
195 万円	330 万円	10%	97,500 円
330 万円	695 万円	20%	427,500 円
695 万円	900 万円	23%	636,000 円
900 万円	1,800 万円	33%	1,536,000 円
1,800 万円		40%	2,796,000 円

[参考]個人住民税率は一律に 10%となります。

(2) 個人事業の無限責任

個人事業の場合、個人が自己責任で事業を行っており、その責任を事業主が負います。収益マンションを借入により取得した場合はその借入という債務について、無限責任を負います。

(3) 本人の給与や親族に対する給与の取扱い

個人の不動産経営で、オーナーに対する給与は一切必要経費になりません。また、生計を一にする親族に対する給与は、青色申告の承認を受け、5 棟 10 室基準を満たしている場合に認められます。従って、給与の費用計上に一定の制限があります。

2. 法人で取得した場合

(1) 法人の税金

法人で収益マンションを購入し、収益マンションから発生する家賃収入などの所得は、法人税が課税されます。法人税率は以下の表のようになっております。

税目区分 所得区分	法人税	事業税	住民税	合計
年 400 万円以下	22%	5%	3.81%	30.81%
年 400 万円超 年 800 万円以下		7.3%		33.11%
年 800 万円超	30%	9.6%	5.19%	44.79%

個人の場合、所得税、住民税、最高税率 50%かかりますが、法人税は 44.79%と事業税を含んでも個人の最高税率に比べて有利です。但し、所得が低い場合は個人の税負担の方が有利の時がありますので御注意ください。

(2) 法人の有限責任

法人が収益マンションを購入する場合に借りた借入金は、法人の債務であり、個人の経営者の借入金ではありません。法人が倒産した時、債務の支払義務が及ぶのは、法人資産の範囲内であり、経営者が法人の借入金の個人保証をしていた場合を除き、経営者の財産にまで支払義務が及ぶことはありません。自分の出資分についてのみ責任を負う有限責任となります。

(3) 本人の給与や親族に対する給与の取扱い

法人が所有する収益マンションから生ずる所得から事業主に対して役員報酬として定期的給与を支給することができます。また、法人の仕事を手伝う配偶者や親族などに、その貢献度に応じて給与を支給することができます。法人化すると、不動産所得としてオーナー一人で背負っていた所得を、給与所得として家族に分散することができ、税金を安くすることが可能です。

3. 結論

法人設立によるメリットは、事業主である社長や、その他の親族に対して適正な給与額を支給することによって、所得の分散が可能です。また、経営者に退職金を支給することもでき、法人税の節税が可能です。さらには経営者などの生命保険料を必要経費に計上することができます。その他決算期を自由に選択することもでき、欠損金を 7 年間も繰越することができます。デメリットは、設立費用が、40 万円～50 万円かかること。事務負担が増え、会計事務所の費用がかかることなど考えられます。何を目的にするかによって、個人で取得するか、法人で取得するかはメリット、デメリットがありますので、収益マンション購入前にはご本人の所得、家族構成、収益マンションの規模、収益状況など勘案の上、お気軽に御相談ください。