



賃貸建物を会社所有にする…賃貸収益力の法人化

子が同族会社を設立、親所有アパートの管理受託をし、家賃20%の管理料を受け取ります(又は本来家賃の80%で借上転貸)。この20%分を子の役員給与等とし所得分散と節税です。

外部の管理会社に託せば、管理料の世間相場は家賃の5-10%です。20%は確かに取り過ぎ。

しかし普通は20%までなら税務署は「修正申告しろ」と強硬に言わないことが多いようですが、争えば世間相場で課税です。

管理料の世間相場で課税処分

同族会社が親の貸ビルを家賃年5000万円で賃借し、年1億円でエンドの賃借人に転貸します。

つまり管理料は家賃の50%で、税務署は不適正だと課税処分。

税務署は一般の不動産管理会社の世間相場を調べます。借上転貸なら管理料10%でした。つまり世間相場9000万円なのです。

5000万円ではなく9000万円で貸した(差額4000万円)とし、親に所得税課税処分をします。国税不服審判所も課税を認めました。

審判所の判決文に「管理料は20%以内だと税務署から事前説明がなかったのがいけない」との納税者主張が記されています。「20%までなら…」との交渉が税務調査であったのでしょうか。

管理料が家賃の100% (タダで同族会社に賃貸して転貸)の別物件もあり、全部まとめ世間相場の10%が適正とバツサリ課税されました(1994. 6. 24. 判決)。

法人の調査か、個人の調査か

「ウチなんか同族会社で何10%も取っているけど、税務調査OKだったよ」との声も聞きますが、それは運がいいだけ??

この判決事例でも「同族会社への税務調査では指摘されなかったのに…」と納税者が主張したとありますが認められません。

会社への法人税調査で「適正家賃は5000万円ではなく9000万円」と調査官が言えば、法人経費4000万円増で法人税還付です。そんなバカな調査官はいません。

親への所得税調査ではじめて「5000万円ではなく9000万円」と調査官に指摘されるのです。

この管理料には「目安となる適正額等はない…個々の実態に応じて適切に取り扱うよう周知徹底されたい(2000. 9. 6. 個別通達)」。だから「世間相場より随分高いですがどんな業務ですか」と税務調査で問われます。

調査前提に実態と記録を残します。基準は特になくとしても実務では20%超だと世間相場でバツサリと管理料否認の危険大。

わずか10% (外部管理会社に別途5%)なのにゼロとされたり(2006. 6. 13. 判決)、同様ケースでも業務記録があったのでOKとか(2013. 3. 4. 判決)様々です。

世間相場でバツサリなら、普通は管理委託で5%、借上転貸なら10%辺りで課税されます。

建物所有の法人化で所得分散 管理会社形態では金額も少額

だし面倒。だから建物所有会社化、つまり建物を法人化します。

前記判決事例は、高賃料立地での、築古で建築借入残が極めて少ない貸ビルと推測できます。

家賃年1億円なので当初建築費は10倍の10億円、今の帳簿価格3億円とします(全くの推測)。

会社が親の建物を3億円で買い取るのです。帳簿価格売買なら「時価での売買」とされ譲渡税や贈与税の心配は不要(消費税・登免税・取得税には注意)。

資金は銀行借入や親からの借金。売買代金分割払いでも可。

売買で建物を会社所有に移せば、年1億円の家賃全額は当然に会社のもの、そこから子が役員給与等を受け取れます。

売買は建物だけ。土地は親所有のまま。地代は固定資産税実費負担でもいいのですが、その3倍程にすれば親相続時の土地評価が8割評価に下がります。

賃貸収益力(賃貸物件)の法人化なのです。相続税対策ではなく、所得の分散移転対策です。

親が毎年1億円の家賃を取れば所得税率も高く相続財産が膨らむだけ。法人化で子に所得分散し、子はそれを貯金して将来の相続税の納税資金に備えます。

親に売買代金3億円が入るので建物相続評価次第では一時的に相続税が増減します。銀行借入があれば銀行交渉も必要です。

法人化でなく、建物だけ子個人へ贈与する選択肢もあります。



アパートの収益力を子に贈与する…建物贈与は収益力贈与

東京のターミナル駅から私鉄で30分、駅徒歩数分の静かな住宅地。90坪の土地に80坪の2階建てアパートが建っています。

建物は昭和61年建築で当時の建築費は3000万円。坪40万円弱なので当時の一般的な木造アパートです。現在のその建物の固定資産税評価額は650万円で坪8万円強となっています。

土地の現在の路線価は坪70万円で、単純に90坪を乗ずると土地価格6300万円です。

受取家賃等は年額800万円。

アパートの価値は収益力

さて所有者にとってこのアパートの価値は何でしょうか。

土地路線価評価と建物固定資産税評価を単純合計すれば6950万円となります。相続税課税価格は貸家評価等として評価は少し安くなり5600万円程です。

実際に売却するとすれば投資物件として家賃が年間800万円で利回り8-10%と考えて8000万円から1億円でしょうか。

しかしこれらはアパートという不動産としての価値です。

アパート所有者にとっての現在のこのアパートの価値は年額800万円の安定的に生じる家賃収益力です。築25年でもしっかりメンテナンスを続け立地も良いので当面不安はありません。

このアパートの価値は年間800万円の安定した収益力です。

アパートを子に贈与します。

不動産としてのアパートの土地建物を贈与すれば5600万円程に対する贈与税課税で贈与税は2500万円。現実的ではありません。

では不動産としてのアパートではなく、収益力としてのアパートを子に贈与しましょう。

アパートの家賃は建物の所有者に帰属します。アパート敷地の所有者には帰属しません。建物だけを子に贈与し、土地は親が子に対し固定資産税実費負担の使用貸借で貸しつけます。

つまり収益力の贈与とはアパート建物の贈与のことです。

収益力贈与への贈与課税対象

建物の固定資産税評価額は650万円ですが、貸家評価とされその70%の455万円が贈与税課税の対象となります。これに対する贈与税は44万円です。これ以外に、所有権移転登記をするのなら、登録免許税不動産取得税(計32万円)が課税されます。

44万円の贈与税が一回課税されるだけで年間800万円の家賃収入が今後ずっと子のものになります。これがアパート建物の贈与であり、その意味するところはアパート収益力の贈与です。

本来は土地と建物の双方から収益力が生じるのですが、現在の扱いでは建物所有者に家賃収入が帰属することになっているというのがポイントです。

親の土地に子名義のアパートを新築するというのも同じポイ

ントを使っています。

収益力贈与に適した物件

贈与を考えるのなら対象は高家賃水準地での築後年数が経過したアパートや賃貸ビルです。

つまり土地の値段が高い(=家賃水準が高い)が、建物が古い(=贈与税課税の対象となる固定資産税評価額が低い)物件です。それに建築費のローンが終わっています。ローン残があると銀行を巻き込み、複雑です。

相続時精算課税と分割贈与

なお贈与税でも相続時精算課税を使えば2500万円の非課税枠があり贈与税ゼロも可能です。しかしデメリットもありますので、贈与税負担を考えながら検討します。通常の贈与でも年を分け贈与すれば贈与税は減ります。上のケースで建物持ち分1/2づつ2年で贈与すれば贈与税は2年合計で24万円で済みます。

贈与税は暦年課税なので年末が意思決定の一つの期限です。

なおこのケースで預かり敷金は合計120万円、親は子に対して120万円を渡して精算です。

親が中古投資物件を現金買いし、しばらくして建物だけを子に贈与するスキームも可能です。

贈与でなく建物だけの売買でも可能です。売買価格は時価として償却後簿価が一般的ですが償却済みとなっているとかえって価格算定に苦労します。また門扉等や消費税も注意です。