



~むずかしい相続税を **簡単** にわかってもらうためのレポート~

「不動産管理会社は創るべき??」

### 要点

- 不動産管理会社は創るべき！！
- 相続税を納める人はどんな人？
- 贈与税 軽減法案 成立へ

私たちは、毎月、相続に興味のある方を対象に、**相伝** というレポートを出しています。

このレポートを読んでもらいたい方

- 過去に相続を経験し、次回の相続もつつがなく終りたいと思われている方
- 先祖代々の財産を守りたいと思われる方
- 争続争いをしたくない方
- 貸家経営をされている方
- 自営業をされている方で、自分の会社の株式について対策を行いたい方
- 不動産管理会社を持たれている方



《発行》税理士法人 上坂会計 / 株式会社 ライフデザイン研究所

福井県福井市江守中 2 丁目 1312 番地

TEL : 0776-33-1117 FAX : 0776-36-8245

この経済状況下、**今**しかできないことがあります。

この数年が**チャンス**です。

今こそ、実行できる対策を**実行**しましょう。

## 1. 不動産管理会社を創るべきかどうか？

今回から、私共の顧客である地主さんから質問の多い**不動産管理会社を設立すべきかどうか**について4回にわたり書いていきます。

地主さんの間では、

『不動産管理会社は節税になるのか？』

『不動産管理会社を自分が設立したらメリットがあるのか？』

『デメリットもしっかり教えてほしい』などなど

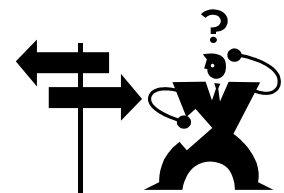
多くの疑問があると思います。

不動産管理会社を設立して、相続対策に活かすためには工夫が必要です。

不動産管理会社のポイントとしまして、

- 1、 不動産管理会社を設立するための判断基準
- 2、 設立時そして設立後に気をつけるべきこと
- 3、 設立のメリット・デメリット
- 4、 実際の事例

上記を4回のシリーズにわけてお話をさせていただきます。



では一弾としましては、

『**不動産管理会社を設立するための判断基準**』を3つ考えてみたいと思います。

地主さんはどのくらいの不動産所得になったら個人所得から法人所得(不動産管理会社)にすべきなのでしょうか？

\_\_ **判断基準1**・・・個人の不動産所得が900万円以上になったとき。

土地や建物、駐車場など不動産の貸付によって得た収入があります。

その年中の総収入金額から必要経費を差し引いて不動産所得ができます。

この不動産所得が**900万円**以上になった場合は法人化を検討する基準でよいです。

個人の所得税は超過累進課税で、900万円の所得に対して33%(控除額153万円)となります。住民税10%とあわせると43%です。法人最高税率41%を超えるため、個人の不動産所得900万円をひとつの基準としています。

## \_\_ 判断基準2・・・不動産管理会社で給与を支給できる家族がいるか？

法人を設立しましたら、オーナーの家族の仕事度合いに応じ、給与を支払い、所得を分散させることが可能になります。

従って、不動産管理会社で不動産管理の仕事に携わることが必要です。できれば将来不動産管理会社を引き継いでもらえる事業承継者が家族にいるとよいです。

家族がまだ学生であったり、または家族が公務員や会社員などの場合は注意が必要です。実際に仕事に携わっていたとしても、給与をだすのは難しい場合があるため、資産分散ができない可能性があります。従って、設立する前に、家族の職業や給与配分はあらかじめ検討し設立するようにしましょう。

## \_\_ 判断基準3・・・法人で不動産管理事業ができる仕組みがつくれるか？

不動産管理会社は、いつでも簡単に設立することができます。

しかし、**継続して利益がでる仕組み**にできるかを考慮し、法人化しましょう。

なぜなら利益がでないと会社は継続することもできませんし、相続税の節税効果も薄れる可能性が生じてきます。

また利益がでなくても法人税の均等割り(税金)の支払いは発生しますし、いったん法人化すると簡単にやめるといわけにはいきませんので、設立前に慎重に検討することをお勧めします。

また、場合によっては、法人で、個人所有の建物や土地の購入などを実行することも考えられます。そのためオーナーの資金力や経営力が問われますので、継続的な不動産経営ができるかどうかの判断は事前にしっかりとした判断が必要です。

以上、今回は、設立前に検討すべきポイントを書かせていただきました。

次回は、**設立時そして設立後に気をつけるべきこと**を書かせていただきます。(CFP 蒲幸恵)

## 2. 相続税基礎講座 「相続税を納める人はどんな人??？」

この連載では、相続税の基本的な事をわかりやすく解説していき、相続税の課税のしくみや内容を学んでいただきたいと思います。

では、今回は「**相続税を納税する人はどんな人か**」について勉強していきましょう。

### 相続税を納税する義務は誰にありますか？

相続税は、原則として、例えばご両親が亡くなった場合に、**両親から相続によりお金や土地等の財産を取得した子に相続税の納税義務(税金を支払わなければならない)**があります。

相続が発生するパターンは多種ありますが、一般的にはご両親が亡くなった場合に、「ご両親から子供へ資産が移ること」と考えて頂ければ良いでしょう。

**相続税の納税義務者は、相続開始時の住所等によって次のように区別されます。**

(日本国内に住所を有する人)

取得した財産の所在を問わず納税義務を負う

**居住無制限納税義務者**と言います。

(日本国内に住所を有しない人)

この場合、下記の条件によって2種類に分かれます。

財産の取得者が日本国籍を有していること

財産の取得者又は被相続人(亡くなった人)が相続開始前5年以内に日本国内に住所を有した事があること。

- ・ いずれも該当 **非居住無制限納税義務者**と言います。  
取得した財産が国内・国外を問わず納税義務を負います。
- ・ のうち、いずれか一方でも該当しない **制限納税義務者**と言います。  
日本国内にある財産についてのみ納税義務を負います。  
(国外財産については納税義務を負わない)

### 相続税の課税範囲は？

居住無制限納税義務者

非居住無制限納税義務者 相続又は遺贈により取得した財産全部

制限納税義務者 相続又は遺贈により取得した財産で日本国内にあるもの

### まとめ

今回は、相続税の納税義務はどんな人なのか、に重点を絞って学んで頂きました。

日本国内にいる人は国内・国外にある財産を問わず、財産を相続した場合には納税義務を負うこととなります。 日本国外にいる人は条件によって、国内財産を相続した場合にのみ、納税義務を負うこととなります。

次回は相続財産の金額について解説していきたいと思えます。

## 3. 贈与税軽減法案成立へ 小粒すぎてガッカリ^^; + たったの500万円

追加経済対策に含まれる、贈与税軽減法案の成立がほぼ確実となりました。

今回は、「この法案が成立したらどうなるか？」について、身近な事例で考えてみたいと思えます。

### (1) 住宅資金に限定

「年間110万円までは贈与税がかからない」

これは皆さんが知っているとおりのルール。「暦年贈与」と呼ばれている制度です。贈与するものは何でもあり。110万円までの贈与であれば贈与税は非課税(税金ゼロ)となります。

ところで、今回の贈与税軽減法案は、この暦年贈与の非課税枠(今は110万円)に500万円プラスしようというものです。

ただし、贈与するものは住宅に限定される見込みです。つまり、既存の110万円を含めて、年間610万円までであれば、住宅購入資金贈与の贈与税は非課税となる見込みです。



## (2) 610万円で家が買えるか

では、610万円で家が買えるでしょうか。私ども福井県の現在の新築住宅（及びマンション）の平均価額が敷地込みで2,000万円である現状を考えると、少なくとも3年から4年連続して贈与を受けなければならないでしょう。それが通用するかどうかです。

また、もらった側が住宅ローンがあり、それを返済することも含められるのか？とか？いろいろと質問がでそうだな～と感じています。

500万円上乗せは間違いないので、詳細は、法案がとおったら、この相伝で開示していきたいと思います。

## 4. 編集後記

～メンバー紹介～

竹原 琴美（たけはら ことみ）

（株）ライフデザイン研究所 所属

仕事をしながら家事や子育てもがんばっています。

癒し系であり、どんな仕事も快く引き受けてくれる頼れるメンバーです。



### ～UCFイチオシ情報～

年間1万円で学べる場所があります！

お金について継続的に学び、金融全般のことを楽習していく会員組織

MB倶楽部 <http://www.uesaka.ne.jp/service/fp/mb/>

お客様自身が夢を描け、ライフプランが実行でき、自己実現を目指していけるような自立型ゲストを創造するための会員組織です。

お金のことを勉強できる場所ってなかなか出会えないと思いませんか？

MB倶楽部にご加入いただくと、マネブ通信という定期レポートや、各種セミナーなどで、お金のことを身近に感じていただける場所や情報をご提供いたします。

会員様限定の特典も多数ございます。

お申込・お問い合わせはホームページまたはお電話（0776-33-0366 山崎）でどうぞ。

このレポートは、税法上の条文などを簡易に解釈し書いています。従って、読者の行動までも責任をもつものではありません。何か対策等のアクションをおこす際は、必ず、もよりの税理士にご相談の上で、実行していただきますようお願いいたします。