

# 区分マンション投資に 関わる税金 2018

法人活用編

監修

税理士 土屋 栄悦

<http://www.tkenf.com/tsuchiya>

# 目次

## 購入時

1. 個人と法人の比較  
税金／取得形態
2. 法人設立のメリットとデメリットの比較  
法人設立のメリット／法人設立のデメリット
3. 法人設立のメリット
4. 法人設立のデメリット
5. 資産管理会社の活用
6. 法人形態の選択
7. 建物名義と有利不利判定
8. 不動産賃貸の利益課税の概要

## 売却時

9. 利益課税の概要
10. 個人と法人の税金比較

## その他

11. 消費税の概要
12. 生命保険による節税策
13. 特定資産を買い換えた場合の圧縮記帳
14. 固定資産の交換の特例

# 購入時

- 個人と法人の比較

税金／取得形態

- 法人設立のメリットとデメリットの比較

# 個人と法人の比較（税金）

個人と法人では、利益に課税される税金に違いがあります。

## ■ 税金の種類の比較

目的・内容		個 人	法 人
取得時	国税	登録免許税（個人編、P 6）	登録免許税（個人編、P 6）
	地方税	不動産取得税（個人編、P 8）	不動産取得税（個人編、P 8）
保有時	地方税	固定資産税（個人編、P 14）	固定資産税（個人編、P 14）
		都市計画税（個人編、P 14）	都市計画税（個人編、P 14）
収入（利益）に対する税金	国税	所得税（個人編、P 21）	—
	地方税	住民税・事業税（個人編、P 20・21）	住民税・事業税（個人編、P 20・21）
売却時	国税	所得税（個人編、P 21）	法人税（P 20）
	地方税	住民税	住民税・事業税（P 20）
もらった時の税金	国税	贈与税	法人税（P 20）
	地方税	—	住民税・事業税（P 20・21）
遺産を引き継いだ時の税金	国税	相続税	法人税（P 20）
	地方税	—	住民税・事業税（P 20・21）

## 個人と法人の比較（取得形態）

	項目	個人	法人	参考
購入時	初期投資（不動産以外）	特になし	法人設立費用が必要	P 13
	青色申告特別控	6 5 万円（5 5 万円）または1 0 万円	なし	個人編 P 11
保有時	課税期間	原則 1 月 1 日～1 2 月 3 1 日	任意の事業年度	－
	税率	超累進課税	比例税率	P 9
	維持費用	特になし	（赤字でも）法人住民税（均等割）、 税理士費用等が必要	P 13～15
	給与	青色事業専従者への支払は経費計上	役員、従業員への支払は損金算入（要件あり）	P 8
	給与所得控除	青色事業専従者あり	役員・従業員ともあり	P 8
	交際費	全額必要経費算入	全部または一部を損金算入	－
	退職金	経費計上不可	適正額のみ損金算入	－
	生命保険料等	所得控除（最高12万円）	全部または一部を損金算入	P 12
	減価償却	強制償却	任意償却	個人編 P 18
	損益通算の制限	土地に係る利子は不可	他の所得との通算可能（土地利子も対象）	P 24
売却時	税率	短期譲渡 3 9 . 6 3 %、長期譲渡 2 0 . 3 1 5 %	実効税率約 3 0 %	個人編 P 34 ～35
	損失の繰越	翌年以降 3 年間（青色申告者に限る）	翌年以降 1 0 年間	個人編 P 37
	損益通算の制限	不動産譲渡損による通算は不可	不動産の譲渡損による通算も可能	P 24
その他	相続対策	相続財産は不動産	相続財産は株式	P 19
	運営上の障害	特になし	勤務先に副業禁止規定がある場合は役員になれない	－

## 法人設立のメリットとデメリットの比較

メリット	デメリット
1. 所得税等の軽減（詳細はP.8） ①所得分散 ②給与所得控除	1. 法人設立費用（詳細はP.13）
2. 所得税の最高税率より低い 法人比例税率の適用（詳細はP.9）	2. 決算・申告に税理士費用が必要 （詳細はP.13）
3. 損失の繰越控除（詳細はP.12）	3. 赤字でも法人住民税の均等割 が発生（詳細はP.14）
4. 保険料の費用化（詳細はP.12）	4. 社会保険制度への加入が必要 （詳細はP.15）
5. 相続税対策（詳細はP.12）	

# 購入時

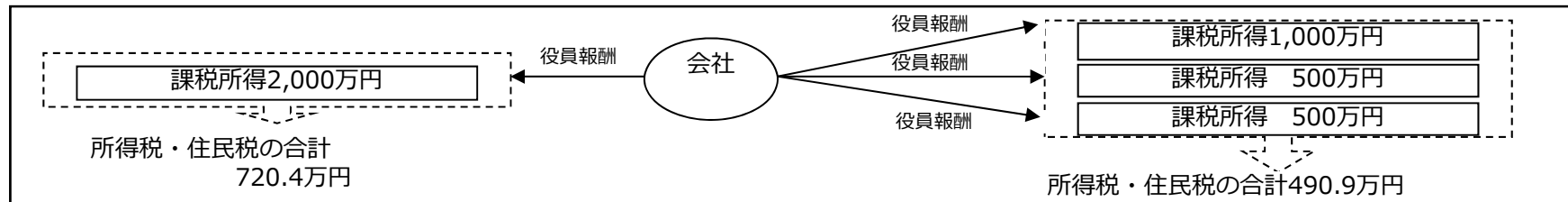
- 法人設立のメリット／デメリット
- 資産管理会社の活用
- 法人形態の選択
- 建物の名義と有利不利判定
- 不動産賃貸の利益課税の概要

# 法人設立のメリット

## 1. 所得税等の軽減

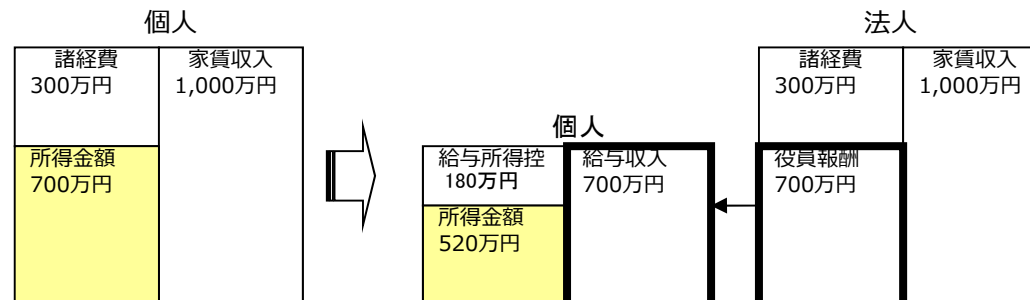
### ①所得分散

生計一の親族に対する報酬の支払に関する制限は所得税より緩やかであるため、代表者に集中しがちな所得を事業活動に従事する同族役員や従業員に支払うことにより、所得分散を図り、所得税の超過累進税率の緩和を行うことができます。さらに、役員報酬等の支払先を相続人等とすれば、納税資金の確保と相続財産の膨張を防ぐ効果があります。



### ②給与所得控除額

法人に所得を移転させ、その所得を給与として分配すると、受給者に対し所得税・住民税が課税されます。しかし、給与所得には給与所得控除額（概算経費：領収書のいない経費）が認められるため、課税所得が小さくなります。





# 法人設立のメリット

## 2. 所得税の最高税率より低い法人比例税率の適用

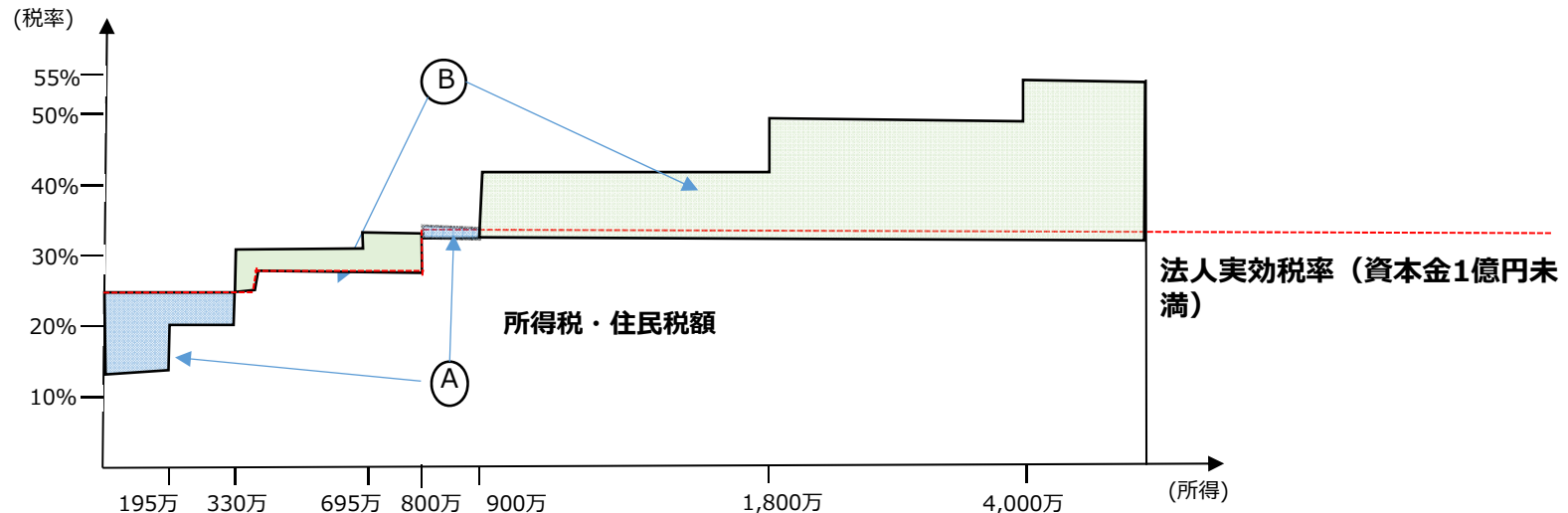
所得税は超過累進税率が採用され、所得の大きさに応じ5%から45%の税率が適用され、住民税の税率は一律10%であるため、最高税率は55%となります。一方、法人税は原則として所得の大きさに関係なく比例税率23.2%（H30.4.1以後開始年度）（中小法人の800万円以下の所得は19%軽減あり）が採用され、事業税や住民税を含め、実効税率は所得に応じて25.8%、27.5%、33.5%となっています。このため、一定の所得を超える場合には法人での課税の方が納税額は少なくなります。

【所得税・住民税の速算表】

【法人実行税率（資本金1億円未満）】

課税所得	所得税		住民税		合計	
	税率	控除額	税率	控除額	税率	控除額
195万円以下	5%	—	10%	—	15%	—
195万円超 330万円以下	10%	9.75万円			20%	9.75万円
330万円超 695万円以下	20%	42.75万円			30%	42.75万円
695万円超 900万円以下	23%	63.6万円			33%	63.6万円
900万円超 1,800万円以下	33%	153.6万円			43%	153.6万円
1,800万円超 4,000万円以下	40%	279.6万円			50%	279.6万円
4,000万円超	45%	479.6万円			55%	479.6万円

所得	実効税率
400万円以下	25.8%
400万円超 800万円以下	27.5%
800万円超	33.5%



Bの部分では個人の超過累進税率が法人の実効税率を上回る部分で、法人課税が個人課税よりも有利となります。一方、A部分は、個人の超過累進税率が法人の実効税率を下回る部分で、個人課税が法人課税よりも有利となります。

## 法人設立のメリット

### 【実効税率の意義】

単純に法人が課税される税目の各々の税率の合計（表面税率）すると最大で約43%となりますが、いわゆる実効税率はそのように計算するものではありません。

地方法人税、住民税及び地方法人特別税は所得金額に税率を乗じるのではなく他の税額に税率を乗じるものであること、事業税と地方法人特別税は納税額が経費に算入できることから、これらを考慮しますと、実効税率は以下のような算式から導き出すことができます。

$$\text{実効税率} = \frac{\text{法人税率} \times (1 + \text{地方法人税率} + \text{住民税率}) + \text{地方法人特別税率} \times \text{事業税率} + \text{事業税率}}{1 + \text{地方法人特別税率} \times \text{事業税率} + \text{事業税率}}$$

## 法人設立のメリット

個人が不動産投資を行った場合に、家賃収入から得られる不動産所得に対する税率は給与所得等の他の所得に不動産所得を加算した合計所得に対する税率が適用されるため、給与所得等が大きい方が不動産投資を行った場合には投資効率が悪くなってしまいます。

そこで、法人を設立し家賃収入による利益を法人税で負担した場合の節税額を示すと次のようになります。

年収別の投資不動産規模に応じた節税額		(単位:円)							
		給与収入							
		5,000,000	7,500,000	10,000,000	15,000,000	20,000,000	25,000,000	30,000,000	35,000,000
不動産所得	1,000,000	55,500	90,200	116,300	222,900	222,900	294,400	294,400	294,400
	2,000,000	145,700	180,400	237,100	445,800	445,800	588,800	588,800	588,800
	3,000,000	235,900	296,700	439,600	688,800	708,100	883,200	883,200	883,200
	4,000,000	254,400	345,500	590,500	819,700	930,500	1,105,600	1,105,600	1,105,600
	5,000,000	357,200	530,000	795,500	1,024,600	1,206,900	1,382,000	1,382,000	1,382,000
	6,000,000	460,100	734,900	1,000,400	1,229,600	1,483,300	1,658,400	1,658,400	1,658,400
	7,000,000	660,900	939,900	1,205,300	1,438,100	1,759,700	1,934,800	1,934,800	1,934,800
	8,000,000	17,800	296,800	562,300	866,500	1,188,100	1,363,200	1,363,200	1,363,200
	9,000,000	116,800	395,700	661,200	1,036,900	1,358,500	1,533,600	1,533,600	1,533,600
	10,000,000	215,700	494,700	760,100	1,207,300	1,528,900	1,704,000	1,704,000	1,704,000
	15,000,000	710,400	1,118,000	1,526,400	2,059,300	2,380,900	2,560,000	2,560,000	2,560,000
	20,000,000	1,559,500	1,970,000	2,378,400	2,911,300	3,232,900	3,410,500	3,640,200	3,870,000
	25,000,000	2,411,500	2,822,000	3,230,400	3,763,300	4,112,900	4,517,800	4,747,500	4,977,200
	30,000,000	3,263,500	3,674,000	4,082,400	4,668,900	5,220,200	5,625,000	5,854,700	6,084,500

※所得控除額は年収の1割と仮定し、投資規模は事業的規模以外(5棟10室未満)として計算しています。

サラリーマンで年収750万円の方が、年間の不動産所得300万円の分譲マンションに投資をした場合には、個人の税金が93.8万円増加します。一方、法人の場合は64.2万円の税負担となりますので、法人でマンションを購入頂いた方が、差し引き29.6万円の節税となります。

# 法人設立のメリット

## 3. 損失の繰越控除

法人も個人も青色申告など一定の要件に該当する場合には、損失発生年に相殺しきれなかった損失の金額は、翌年以降の所得と相殺することができます。繰り越すことができる期間は、個人が最長3年間、法人が最長10年間です。（H30.4.1以後に開始する事業年度において最長10年間となりました）

区 分		繰越期間
欠損金額	個 人	最長3年間
	法 人	最長10年間

## 4. 保険料の費用化

個人事業主が生命保険契約に係る保険料を支払った場合には、課税所得の計算上最大で12万円までしか控除できませんが、法人の場合には一定の定期保険などに係る保険料は全額費用に計上することができます。各種保険または共済契約を活用することで、福利厚生の充実や相続税の納税資金確保、法人税等の課税の繰延べなどができます。

契約者	税務上の取扱い
個 人	最大12万円を所得控除できます。
法 人	一定要件を満たす保険料等は全額または一部を所得計算上控除できます。

## 5. 相続税対策

- ①不動産投資による収入が会社へ帰属し、個人資産の増加を防ぐことが可能
- ②出資分の贈与は不動産の贈与と異なり、登記費用や不動産取得税が課税されない。
- ③会社からの退職金を受領することによって、退職金の非課税を適用することができる。
- ④相続人を出資者にすることによって、相続対象から外すことができる。
- ⑤係争防止の観点から相続人ごとに会社を設立することも可能

# 法人設立のデメリット

## 1. 法人設立費用・期間

法人名義で購入するためには、まず、法人を設立しなければなりません。法人形態（株式会社、合同会社）により、設立に要する費用や期間は異なります。

	株式会社	合同会社
定款に貼る収入印紙代（電子定款の場合は不要）	4万円	4万円
公証人に払う手数料（定款の認証）	5万円	－
定款の謄本手数料（登記）	2,000円程度（1ページ250円）	2,000円程度（1ページ250円）
登録免許税（登記）	15万円又は資本金の額の0.7%のうち高い方	6万円又は資本金の額の0.7%のうち高い方
司法書士報酬	5万円程度	5万円程度
合 計	29万円以上	15万円以上
設立期間	2週間程度	2週間程度

## 2. 決算・申告に係る税理士報酬

決算申告とは、会社の会計期間内における収入と支出を元に、利益や損失を算出し、期間内の業績や財務状況を明らかにする手続きです。申告書の作成から法人税や消費税等の税額の計算や納税までの一連の手続きを指します。税理士に決算業務を依頼する際は、決算申告のみの依頼をする場合や、顧問契約も合わせて依頼する場合があります。

年間売上	月額顧問料			記帳代行も 依頼する場合（月額）	決算料
	訪問頻度				
	毎月	3ヶ月に1度	6ヶ月に1度		
1000万円未満	2万5000円～	2万円～	1万5000円～	+ 5000円～	月額顧問料の4～6ヶ月分
1000万円以上3000万円未満	3万円～	2万5000円～	2万円～	+ 5000円～	
3000万円以上5000万円以下	3万5000円～	3万円～	2万5000円～	+ 5000円～	
5000万円以上1億円未満	4万円～	3万5000円～	3万円～	+ 1万円～	
1億円以上5億円未満	6万円～	5万円～	4万円～	+ 1万円～	
5億円以上	応相談	応相談	応相談	応相談	

# 法人設立のデメリット

## 3. 赤字でも法人住民税の均等割が発生

会社の住民税の均等割は個人の均等割に比べ高額で、利益の有無に関係なく課税されますので、赤字の場合にも課税されます。  
東京23区にのみ事務所等を有する株式会社の均等割額は次のとおりです。

2以上の特別区に事務所等を有する場合は、主たる事務所等の所在の特別区の均等割額に、従たる事務所等所在の特別区の数に応じた均等割額を加算します。

資本金等の額	主たる事務所等の所在する特別区	従たる事務所等の所在する特別区
1千万円以下	50人以下 70,000	50人以下 50,000
	50人超 140,000	50人超 120,000
1千万円超～1億円以下	50人以下 180,000	50人以下 130,000
	50人超 200,000	50人超 150,000
1億円超～10億円以下	50人以下 290,000	50人以下 160,000
	50人超 530,000	50人超 400,000
10億円超～50億円以下	50人以下 950,000	50人以下 410,000
	50人超 2,290,000	50人超 1,750,000
50億円超～	50人以下 1,210,000	50人以下 410,000
	50人超 3,800,000	50人超 3,000,000

# 法人設立のデメリット

## ■ 4. 社会保険制度への加入義務

### <要件>

- ①社会保険 → 健康保険、厚生年金保険など
- ②対象者 → 事業主、従業員

加入しないと法律違反！

### <適用対象事業所>

- 事業主を含む従業員1人以上の会社、国や地方公共団体などの法人
- 常時使用の従業員が5人以上いる、一部の業種を除く個人事業所

(強制適用事業所対象外のケース)

- ・常時使用の従業員が5人未満の個人事業所
- ・5人以上の個人事業所で理美容業、飲食業などのサービス業
- ・農林漁業

### <パート、アルバイト>

- 適用事業所に常時使用されている雇用形態
- 社会保険の強制加入の対象

パートやアルバイトでも社会保険に加入させなければいけない



### ※パート・アルバイトが社会保険の適用範囲となるケース

- 1.1週間の所定労働時間および1か月の所定労働日数が、同じ事業所で同じ業務を行っている正社員（一般社員）の4分の3以上
- 2.1の要件を満たしていなくても、次の「短時間労働者の要件」（①～⑤）の**全てに該当**する場合
  - ①週の所定労働時間が20時間以上
  - ②勤務期間1年以上またはその見込み
  - ③月額賃金が8.8万円以上
  - ④学生以外
  - ⑤従業員501人以上の企業に勤務

## ■ 会社負担の社会保険料（健康保険料及び厚生年金保険料）

健康保険料		厚生年金保険料
40歳未満	40歳以上	
標準報酬×4.955%程度	標準報酬×5.78%程度	標準報酬×9.15%程度

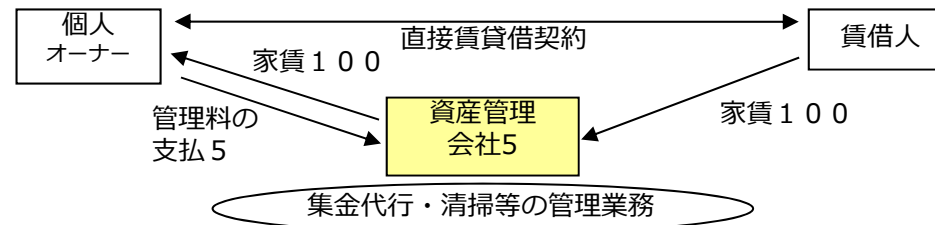
# 資産管理会社の活用

不動産所得は、給与所得等と合算して所得税が課税されるため、給与所得等が高額の場合には、高い税率が不動産所得にも適用されるため投資効率が悪くなってしまいます。そのような場合には、資産管理会社を活用し所得を親族に分散することで、所得税の軽減と被相続人の資産増加の防止・納税資金確保などの将来の相続対策を行うことが有効です。資産管理会社を活用する方法には、①管理受託方式、②一括借上（サブリース）方式、③所有権方式があります。

## ①管理受託方式

不動産所有者は個人であり、資産管理会社は管理料収入を得ることになります。

個人は管理料の支払によって所得分散を行うことになりますが、管理料が高額すぎる場合には税務上否認されることもあります。

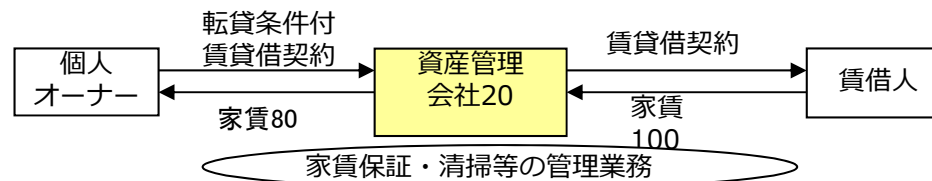


この方式では、不動産管理会社の業務は賃貸料の集金、清掃、借家人などのトラブルの調整等、比較的簡単な仕事であり、管理料としては家賃収入の5～7%程度が妥当と考えられています。ただ、この方式の欠点は、管理会社の収入が少なくなること、また管理料を受け取るために不動産管理会社がどれだけの仕事をしたかが常に問題となることです。

## ②一括借上（サブリース）方式

個人が所有する不動産を資産管理会社が一括で借り上げ、家賃保証する方式です。

資産管理会社は空室リスクを負いますので、入居者から収受する満室時の家賃総額よりも安い賃料で個人と賃貸借契約を行います。資産管理会社の収入は管理受託方式よりも多くなるのが一般的です。



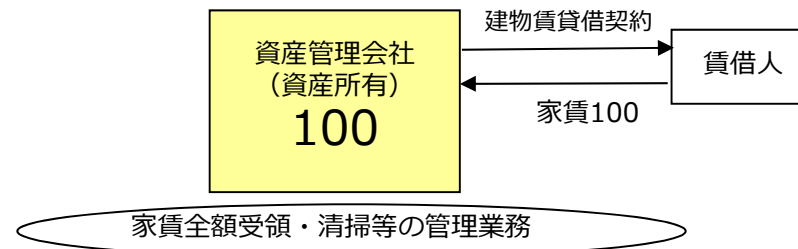
この方式は、オーナーに家賃を保証することから、オーナーは安定した賃料収入が得られます。一方、不動産管理会社は、空室保証のリスクを負うことになります。一般にこの方式は、大手不動産管理会社が賃貸料の保証をする方法として利用しています。保証料は、地域差や保証内容にもよりますが、家賃収入の10%～20%ぐらいが多いようです。



## 資産管理会社の活用

### ③所有権方式

資産管理会社が建物を所有して、貸付けを行う方式です。資産管理会社が家賃収入を100%収受するので、他の方式よりも所得分散効果や給与所得控除額による所得税等の軽減効果は大きくなります。ただし、新設法人は銀行からの物件購入のための融資を受けにくい場合があります。



## 法人形態選択

資産管理会社の設立は、株式会社と合同会社のどちらが良いのでしょうか。

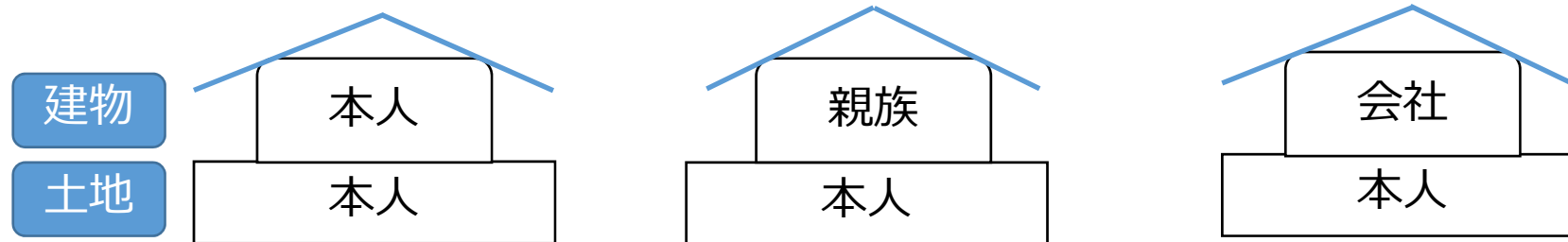
株式会社の場合には、決算公告や役員改選登記が必要であり、株主総会議事録などの整備も必要です。一方、出資者1人の合同会社は、定款に必要な事項を決めておけば、株式会社に比べると制約が少なく、さらに簡便といえます。

どちらも形態も法人税等の課税は同じであり、対外的な印象や設立コスト、事務負担などを考慮して決定することになります。

項目	株式会社	合同会社
最低資本金	1円～	1円～
設立費用	高い	安い
出資者の責任	有限責任	有限責任
出資者の数	1名～	1名～
出資者と業務執行者の関係	株主と経営者は別にできる	経営に従事できるのは出資者のみ
現物出資規制	鑑定及び検印が必要	無
役員の任期	2年～10年	無
登録免許税	15万円	6万円
決算公告義務	あり	なし
利益配当	出資比率	自由

## 建物名義と有利不利判定

建物の名義を決める場合には、相続発生時期、相続税総額、所得税対策の3点を総合勘案しなければなりません。



節税効果		建物の名義人		
		本人名義	親族名義	会社名義
相続税評価額 引き下げ効果	貸家建付地	○	×	×
	貸宅地	—	×	○
	評価減	○ 建物評価減	×	○ 株式評価減
収益移転対策		×	○	○
土地所有者の所得税対策		×	○	○

### 説明

- ・ 建物は**会社名義** ⇒ 相続税評価額の引き下げ効果が大きい。
- ・ 資産管理会社は**所有権方式** ⇒ 家賃収入を全額収受し所得分散効果が大きい。

# 不動産賃貸の利益課税の概要

## ■ 不動産賃貸による利益計算

会社の不動産の貸付による利益は不動産を貸して得た各事業年度の益金の額から損金の額を控除して計算することができます。

$$\text{不動産賃貸の利益} = \text{益金の額} - \text{損金の額}$$

## ■ 会社利益に係る法人税・住民税・事業税の税率

会社の不動産賃貸に係る利益は、他の会社の事業から生じる損益と合算され、次の税率が適用されます。  
法人実効税率の算式は、P 10をご参照下さい。

### 1. 法人税

所得金額	期末資本金 1 億円超	期末資本金 1 億円以下
年 8 0 0 万円以下	2 3 . 2 %	1 9 . 0 %
年 8 0 0 万円超		2 3 . 2 %

### 2. 地方法人税

各課税事業年度の基準法人税額 × 4.4%

### 3. 法人住民税（東京都）

種類	区分	税率
所得割	資本金1億円以下で、法人税額が年 2 0 0 0 万円以下	法人税額 × 1 2 . 9 %
	上記以外	法人税額 × 1 6 . 3 %
均等割	資本金 1 0 0 0 万円以下で、従業員が 5 0 人以下	7 0 , 0 0 0 円
	資本金 1 0 0 0 万円超 1 億円以下で、従業員が 5 0 人以下	1 8 0 , 0 0 0 円

※均等割の額は、資本金・従業員数によって何段階もの金額が設定されています。(P. 14)

# 不動産賃貸の利益課税の概要

## 4. 法人事業税

区分	法人所得額	税率
資本金1億円以下、かつ年所得2,500万円以下 かつ 年収入金額2億円以下の法人（標準税率）	400万円以下	3.4%
	400万円超～800万円以下	5.1%
	800万円超	6.7%
資本金1億円超、または年所得2,500万円超 もしくは 年収入金額2億円超の法人（超過税率）	400万円以下	3.65%
	400万円超～800万円以下	5.465%
	800万円超	7.18%

## 5. 地方法人特別税

区分	税率
400万円以下	1.469%
400万円超～800万円以下	2.203%
800万円超	2.894%

# 売却時

- 利益課税の概要
- 個人と法人の税金比較

# 不動産売却の利益課税の概要

不動産の売却による利益とは、原則として取得時から売却時までの資産の値上益であり、具体的には次の算式により計算されます。他の事業の損益と合計し、法人税率等を適用する。個人のように所有期間による税率の相違はない。

個人の場合とは異なり、総合課税となります。

$$\text{売却収入（注1）} - (\text{帳簿価額（注2）} + \text{譲渡費用（注3）}) = \text{譲渡益}$$

（注1）売却収入＝不動産の売却代金＋固定資産税の精算金＋実測精算金

（注2）帳簿価額＝土地建物の購入代金等－建物の減価償却累計額

（注3）譲渡費用＝譲渡に要した金額（仲介手数料等）

益金の額（売買収入）		
損金の額（帳簿価額）	損金の額（譲渡費用）	譲渡益
<div> <div> <div>1</div> <div>購入代金</div> </div> <div> <div>2</div> <div>購入時の仲介手数料</div> </div> <div> <div>3</div> <div>契約解除に伴い支出する解約違約金</div> </div> <div> <div>4</div> <div>建物の増改築代金</div> </div> <div> <div>5</div> <div>その他取得関連費用</div> </div> </div> <div>※建物の帳簿価額は取得価額から減価償却費を控除した譲渡時の未償却残高となります。</div>		
	<div> <div>1</div> <div>売却時の仲介手数料</div> </div> <div> <div>2</div> <div>譲渡のために支払った立退料・移転料</div> </div> <div> <div>3</div> <div>売却のために取り壊した建物の取壊費用・建物の取得費相当額</div> </div> <div> <div>4</div> <div>解約手数料、違約金など（例：サブリース契約の解約に伴う費用）</div> </div> <div> <div>5</div> <div>その他譲渡関連費用</div> </div>	各種譲渡の特例の検討

## ■取得の日と譲渡の日

不動産の所有期間の判定の基礎となる取得の日と譲渡の日は、原則として引渡日となりますが、契約効力発生日を選択することも認められます。ただし、自己建設等または他人請負による建築等の場合の取得日は完成日または引渡日となります。

引渡日または契約効力発生日（新築建物等は契約効力発生日は選択できません。）

# 個人と法人の税金比較

## 【売却時の税金】

- ・法人は不動産の売却益（売却損）だけで税額を計算せず、全ての所得の合計に法人税率・事業税・住民税の税率をかける。
- ・個人の場合、分離課税。長期譲渡の場合は、個人の税率が低い。

（譲渡益が発生した場合の税金）

	個人	法人	
長期譲渡	20.315%	【利益の額に対する法人実効税率】	
		0円～400万円	約25.8%
短期譲渡	39.630%	400万円～800万円	約27.5%
		800万円～	約33.5%

（譲渡損失が生じた場合）

- ・土地、建物の譲渡について生じた損失の金額は、他の土地、建物の譲渡による内部通算は可能。  
他の所得との損益通算は不可。

※一定の条件を満たす居住用不動産の譲渡損失のみ給与取得等との損益通算が可能。

## 【不動産所得がマイナスの場合】

	個人	法人
相殺可能年数	3年間	10年間

＜法人＞

※損失発生年に相殺しきれなかった損失金額は、翌年以降の所得と相殺できる。

※平成30年4月1日以降の開始事業年度に生じたものは10年間。

＜個人＞

※損益通算が出来るのは、不動産所得、事業所得、譲渡所得（分離課税のものを除く）、山林所得のみ。

但し、損失の内、土地等を取得するために要した負債の利子額に相当する部分の金額については対象外。



# 消費税の概要

## 1. 概要

- 「支払った消費税＞預かった消費税」（消費税の払い過ぎ）の場合、**差額を国から還付**を受けることができます。  
還付条件：**課税事業者**かつ**原則課税**

(例)

- ・高額な資産購入
- ・設備投資

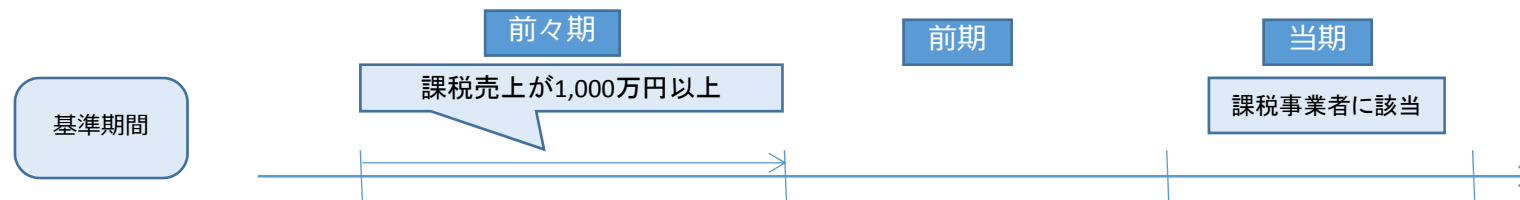
## 2. 課税業者

還付の申請書を提出できる事業者は、次のような課税業者です。

- (1) 前々年（基準期間）の課税売上高が1,000万円を超える個人事業者（課税事業者）
- (2) 前々事業年度（基準期間）の課税売上高が1,000万円を超える法人（課税事業者）（注1）  
※前々事業年度が1年未満の場合：その事業年度開始の日の2年前の日の前日から同日以後1年を経過するまでの間に開始した各事業年度を合わせた期間の課税売上高の合計額をその各事業年度の合計月数で割った額に12を掛けて計算した金額）
- (3) 課税事業者となることを選択した者
- (4) 基準期間がない法人のうち、その事業年度の開始の日における資本金の額又は出資の金額が1,000万円以上の法人(注2)

注意！

免税事業者は、仕入代金に含まれている消費税と地方消費税の還付を受けることはできません。



(注1)その課税期間の基準期間における課税売上高が1,000万円以下であっても特定期間(※)における課税売上高が、1,000万円を超えた場合、当課税期間から課税事業者となります。なお、特定期間における1,000万円の判定は、課税売上高に代えて、給与等支払額の合計額により判定することもできます。

(注2)特定新規設立法人も同様に課税事業者となります。

特定期間

個人事業者の場合：その年の前年の1月1日～6月30日までの期間

法人の場合：原則として、その事業年度の前事業年度開始の日以後6ヶ月の期間

## 3. 原則課税と簡易課税

原則課税の納税額 = 「課税売上げ等に係る消費税額－課税仕入れ等に係る消費税額」

※以下の場合には、簡易課税制度適用が可能です。

- ・基準期間の課税売上高が5,000万円以下、簡易課税制度の適用を受ける旨の届出書を事前に提出している事業者。
- ・実際の課税仕入れ等の税額を計算することなく、仕入控除税額を課税売上高に対する税額の一定割合とするというもの。一定割合をみなし仕入率といい、売上げを卸売業、小売業、製造業等、サービス業等、不動産業及びその他の事業の6つに区分。それぞれの区分ごとのみなし仕入率を適用。

みなし仕入率

第一種事業(卸売業)	90%
第二種事業(小売業)	80%
第三種事業(製造業等)	70%
第四種事業(その他の事業)	60%
第五種事業(サービス業等)	50%
第六種事業(不動産業)	40%

簡易課税を選択した場合には消費税の還付を受けることはできません。

# その他

- 生命保険による節税策
- 特定資産を買い換えた場合の圧縮記帳
- 固定資産の交換の特例

# 生命保険による節税策

## 1. 概要



### <生命保険契約>

・保険料の全部（一部）支払い → **損金（経費）**

### <保険の解約>

・解約返戻金の受取り → **益金**

### <受取保険金の利用用途>

・役員退職金、運転資金などに充当可能



会社 … 契約者・保険金受取人



自社の役員（経営者）、従業員 … 被保険者

## 2. 課税の繰延べ

例）長期平準保険に係る保険料 1 0 0 0 万円（年払い）  
⇒その 1 / 2 の 5 0 0 万円が損金算入

法人税の実効税率を 3 0 % と仮定

- ・税の軽減効果は、1 5 0 万円（5 0 0 万円×3 0 %）
- ・軽減効果を加味→保険料の実質負担は 8 5 0 万円（年払い保険料 1 0 0 0 万円－税軽減額 1 5 0 万円）
- ・保険料に対する税の軽減率は 1 5 %（1 5 0 万円÷1 0 0 0 万円）

解約の際の返戻率は、税軽減効果を加味して計算すると、その分高くなります。

- ・保険料 1 0 0 0 万円払い、返戻金 9 0 0 万円、単純返戻率は 9 0 %。
- ・税の軽減効果を加味→実質返戻率は 1 0 5 %（単純返戻率 9 0 %＋税の軽減率 1 5 %）

## 3. 恩恵が受けられる前提

（生命保険契約の節税は）  
**黒字企業**であること

毎年、保険料支払いで税の軽減効果を楽しむこと



（解約時に解約返戻金に課税されないように）  
**役員退職金、修繕費などの支払い時に解約する**

解約返戻金に課税されると税の軽減効果はなくなる

## 特定資産を買い換えた場合の圧縮記帳

	内 容		
適用要件	(1) 譲渡資産（棚卸資産を除く）及び買換え資産は共に事業用であること (2) 次の譲渡資産を譲渡し、次の買換え資産を一定の期間内に取得し、取得の日から1年以内に事業の用に供すること		
		譲 渡 資 産 の 範 囲	買 換 え 資 産 の 範 囲
	既成市街地等内から外への買換え	既成市街地等内にある事務所・工場等の建物又はその敷地の用に供されている土地で、譲渡年の1月1日までの期間が10年超のもの （注）平成29年4月1日以後の譲渡は、事務所及びその敷地の用に供されている土地等は対象外。工場、作業場、研究所、営業所、倉庫その他これらに類する施設（福利厚生施設を除く）が対象	既成市街地等内にある土地等、建物等、機械装置 （注）平成29年4月1日以後の譲渡は、立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域以外の地域内にある誘導施設に係る土地等、建物及び構築物は除外。
	長期所有資産からの買換え	国内にある土地等、建物等で、譲渡年の1月1日までの所有期間が10年超のもの（注1）	国内にある特定施設（注2）の敷地の用に供される300㎡以上の土地等（一定の駐車場（注3）を含む）、建物等
	（注1）長期所有資産からの買換えについては、平成32年3月31日までの間に譲渡したものが対象となります。 （注2）特定施設とは事務所、工場、作業場、研究所、営業所、店舗、倉庫、住宅その他これらに類する施設（福利厚生施設を除く）です。 （注3）一定の駐車場とは、次のいずれかに該当するものです。 ① 特定施設に係る事業の遂行上必要とされる駐車場 ② 文化財保護法に基づく発掘調査などのやむを得ない事情により、建物又は構築物の敷地の用に供することができない場合における駐車場としての利用		

## 特定資産を買い換えた場合の圧縮記帳

### ■ 圧縮記帳の方法

次の算式により計算した圧縮限度額を損金経理により買換資産の帳簿価額を減額します。

$$\text{(算式)} \quad \text{圧縮限度額} = \text{圧縮基礎取得価額 (注1)} \times \text{差益割合 (注2)} \times 80 / 100 \text{ (注3)}$$

(注1) 圧縮基礎取得価額とは、買換資産の取得価額と譲渡資産の譲渡対価の額のうちいずれか少ない金額をいいます。

$$\text{(注2)} \quad \text{差益割合} = \frac{\text{譲渡対価の額} - (\text{譲渡資産の帳簿価額} + \text{譲渡経費の額})}{\text{譲渡対価の額}}$$

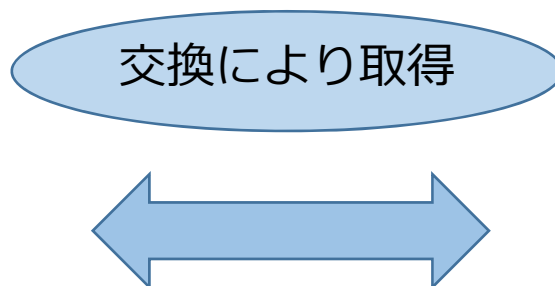
(注3) 長期所有資産の買換えは、譲渡資産が地域再生法に規定する集中地域以外の地域内にあり、かつ、買換資産が次の地域内にある場合には、それぞれ次の割合となります。(譲渡と取得がいずれも平成27年8月10日以後に行われた場合に限りです。)

①東京都の特別区の存する区域 70/100

②地域再生法の集中地域(1の区域を除きます) 75/100

# 固定資産の交換の特例

## ■ 適用要件



※写真はイメージです。

### 圧縮記帳の適用要件

- ① 法人が同じ種類の固定資産を交換により取得した場合
- ② 圧縮限度額の範囲内で交換により取得した資産(以下「取得資産」といいます。)の帳簿価額を損金経理により減額したとき
- ③ その減額した金額を損金の額に算入

### 圧縮記帳の対象となる交換

次の**すべての条件**(1)～(6)に該当する交換の場合です。

- (1) 交換により譲渡する資産(以下「譲渡資産」といいます。)と取得資産が、土地と土地、建物と建物のように互いに同じ種類の資産であること。  
(借地権は土地に含まれます。また、建物とともに交換する建物に附属する設備や構築物は建物と一体となって交換される場合に限りその建物に含まれます)
- (2) 譲渡資産も取得資産も固定資産であること。  
(不動産業者などが販売目的で所有している土地、建物などの棚卸資産を交換した場合には、この圧縮記帳の対象となりません)
- (3) 譲渡資産も取得資産も、それぞれの所有者がともに1年以上所有していたものであること。
- (4) 取得資産は、相手方が交換するために取得した資産でないこと。
- (5) 取得資産を譲渡資産の交換直前の用途と同じ用途に使用すること。  
(この用途は、土地については、宅地、田畑、山林、鉱泉地、池又は沼、牧場又は原野、その他に区分され、また、建物については、居住用、店舗又は事務所用、工場用、倉庫用、その他用に区分されています)
- (6) 交換した時における譲渡資産の価額(時価)と取得資産の価額(時価)との差額が、これらの時価のうちいずれか高い方の価額の20%以内

# 固定資産の交換の特例

## ■ 圧縮限度額

交換による圧縮限度額は、交換差金等の有無等により、次の算式によって計算します。

※交換差金等…交換時における譲渡資産の価額(時価)と取得資産の価額(時価)とが同額でない場合、その差額を補うために授受される金銭等

### (1) 交換差金等がない場合

$$\text{圧縮限度額} = \text{取得資産の価額} - (\text{譲渡資産の譲渡直前の帳簿価額} + \text{譲渡経費の額})$$

(注)「譲渡経費の額」には、交換に当たって支出した譲渡資産についての仲介手数料、荷役費、運送保険料など、その譲渡のために要した費用の額のほか、土地の上にある建物を取り壊してその土地を交換した場合の取壊費用やその取壊しによって借家人に支払った立退料などの額が含まれます。

### (2) 交換差金等を受け取った場合

$$\text{圧縮限度額} = \text{取得資産の価額} - (\text{譲渡資産の譲渡直前の帳簿価額} + \text{譲渡経費の額}) \times \text{取得資産の価額} / (\text{取得資産の価額} + \text{交換差金等の額})$$

### (3) 交換差金等を支払った場合

$$\text{圧縮限度額} = \text{取得資産の価額} - (\text{譲渡資産の譲渡直前の帳簿価額} + \text{譲渡経費の額} + \text{交換差金等の額})$$



# 索引

か

こ. 個人と法人の税金比較  
P.24

さ

し. 資産管理会社の活用  
P.16

し. 消費税の概要  
P.25

た

た. 建物の名義と有利不利判定  
P.19

は

ふ. 不動産賃貸の利益課税の概要  
P.20

は

ふ. 不動産売却の利益課税の概要  
P.23

ほ. 法人形態の選択  
P.18

ほ. 法人設立のメリット  
法人設立のデメリット  
P.8

その他

P.26

- ・ 生命保険による節税策
- ・ 特定資産を買換えた場合の圧縮記帳
- ・ 固定資産の交換農特例

資産管理法人でご所有を検討の場合は、本紙<区分マンション投資に関わる税金2018～法人活用編～>をご覧ください。