

「家主と地主」11月号に、
税理士の鳥山が掲載されました。

家主と地主

更新料、原状回復、投資の環境が激変
家主達が考える賃貸経営の新常識

アジア、北米が人気
経験者に聞く海外不動産投資の実情

税理士兼業家主が実践する 税務知識を生かした 賃貸経営

節税のポイント

- 鳥山 昌則税理士
- 法人設立による所得分散
- 減価償却
- 法人も高給でして資金繰り改善
- 節税
- 不動産投資に使える節税知識
- 税理士

税金の支払額が多さに悩んでいる家主は多い。そこで、今回は税理士で家主の顔を持つ4人に税務の専門知識を生かしてどのように節税を行っているのか話を聞いた。



鳥山 昌則
税理士兼オーナー(52歳)
(埼玉県志木市)

節税のポイント① 法人と個人の税率差をうまく 利用し税金を3分の1に

「法人を設立して節税をするようになってから、個人で賃貸経営しているときと比較して税金は3分の1ほどになりました」と語るのは鳥山昌則税理士。30年前から賃貸経営を始め、現在284戸を所有している。賃貸経営による利益が500万円を超えた10年前に管理法人を設立した。「法人設立のめやすは賃貸経営による利益が400万〜500万円です」(鳥山氏)

鳥山税理士の節税テクニックはこうだ。まず、個人名義で物件を取得し、法人に管理料約20%を支払う。そうすれば、個人の所得は約80%となり所得税と連動して住民税・事業税が節税となる。
「法人の方では家族を役員・社員にして仕事に見合った給料を支払え

節税のポイント

- ・管理料を約20%法人に支払うことで個人の所得を分散。
- ・法人に物件を売却し、法人側で減価償却ができる。

ば、さらに節税できます」(鳥山氏)
また、古くなって融資の終わった建物のみを法人に売却するのだという。その際売却価格を建物の帳簿価格にすると、譲渡所得は0で譲渡所得の税金はかからない。そして、法人と土地の賃貸借契約を結び、地代を固定資産税の2倍ほどにすれば、家賃収入を法人に移行でき、古いものでも帳簿価格の値段で、法人側で引き続き減価償却をすることができ。
「所得税は最高税率が52.5%、一方法人税率率は38%です。税率差を生かすことと、所得の分散によって個人で経営するより税金が3分の1ほどになったのです」(鳥山氏)

税理士兼業家主が実践する
税務知識を生かした賃貸経営

建設費1戸あたり上限100万円助成に
法改正で変わる高齢者住宅市場の今後