

『地主の法人化（3）』—法人設立に伴う問題点—

1. 法人の形態について

法人を設立する場合、株式会社にするか有限会社にするかを選択する必要があります。資本金の差はありますが、税法上の取扱はどちらも同じです。但し、商法上の手続については有限会社の方が簡易ですので、不動産管理会社を設立する場合は有限会社の方が適しているといえます。

世間一般的には、有限会社より株式会社は信用度が高いので、不動産管理会社で賃貸事業以外の事業を計画している場合は株式会社を設立する方が後々よいと思います。

不動産管理会社を設立する一番の目的は、所得税の節税にあります。通常は地主ご本人が役員にならず、相続人が役員に就任します。地主ご本人が役員に就任した場合は、相続時に法人から支給される退職金について、法定相続人1人当たり500万円まで非課税になるメリットがあります。

法人税法上、役員または役員の親族に対する給与・役員報酬・賞与・退職金等については制限がありますので、多額に出せばいいというものではないので、適正かどうかは専門家とご相談下さい。

2. 役員の取扱について

(1) 役員の範囲（法人税法第2条）

法人税では、役員の範囲を次のように規定しています。

- ① 法人の取締役・監査役・理事・監事及び清算人
- ② 法人の使用人以外で法人の経営に従事している者
- ③ 同族会社の使用人のうち、50%に達するまでの同族株主グループに属する使用人で、法人の経営に従事している者

(2) 使用人兼務役員

役員のうち、部長・課長、その他法人の使用人として職制上の地位を有し、常時使用人としての職務に従事するものをいい代表取締役、専務取締役、常務取締役、監査役、一定の要件を充たした同族会社の判定株主等以外の者をいいます。

(3) みなし役員

みなし役員とは、税法固有の役員であり、使用人以外の者で、その法人内における地位・職務から見て、他の役員と同様に法人の経営に従事していると認められる者をいいます。

(4) 役員報酬の取扱

役員報酬とは役員に対する給与（債務免除等による経済的利益を含みます）で、委任業務を遂行する対価として、法人税法では不相当に高額でない部分の金額は損金算入を認めています。

(5) 役員賞与の取扱

役員賞与とは、役員が委任された業務を遂行した結果もたらされた利益の処分であるとして、法人税法でも損金に算入されません。但し、使用人兼務役員に支給した、一定の要件を満たす賞与は損金の額に参入されます。