

『地主の法人化(1)』 —不動産管理会社の設立—

土地を多くお持ちの地主の方で一番多い相談は、土地の有効利用の場合、個人名義のままがいいか、それとも法人を別に作って法人名義にするかということです。いわゆる『地主の法人化』の問題です。地主の方が法人設立を目的とする場合、個人経営の枠を超えて事業性を高めるとか、社会的ステイタスを得るなど社会的な面もありますが、直接的な目的は所得税や相続税の節税にあるようです。

法人の所得に対する税率と個人の所得に対する税率を比較してみると、法人税も実効税率が40.86%と高いというものの、個人に対する最高税率は50%で高額所得者ほど法人化が有利となります。個人所有の土地を有効利用して同族で設立した法人で賃貸事業を行えば、所得の分散を図り税金を軽減することも出来ます。

法人を設立する場合、税務だけではなく、商法も絡んできますので法律面も注意する必要があります。法人化することのみが最良の策とは言い切れませんので、専門家等に相談のうえ、判断する必要があります。

1. 法人化の意味

一般的に法人化とは個人事業を法人化することを言います。いわゆる個人地主の法人化とは「不動産管理会社」を設立して、個人の不動産所得を法人に移すとか、土地の有効活用を法人で行ったりすることをいいます。法人化の目的には次のようなものがあります。

- ① 所得税の軽減
- ② 所得の分散
- ③ 相続税の軽減
- ④ 遺産分割の対策

2. 法人化の形態

地主の法人化の場合、設立目的をはっきりとさせ、その目的にあった株主構成や会社形態を決めることが大切です。法人化をすることにはメリットと反面デメリットもあるので気を付けましょう。

- ① 法人が不動産の管理業務を受託する
- ② 個人所有の土地を法人に一括賃貸
- ③ 個人所有の土地の上に法人が建物を建てる
- ④ 個人所有の土地を法人が買い取り、法人が建物を建てる
- ⑤ 法人が借り入をして、土地・建物を購入する など

3. 法人化の注意点

メリットと反面のデメリットもあるので、法人設立後に個人に対して譲渡所得税や贈与税がかかる場合もあります。

法人の役員報酬額の設定・個人と法人間の金銭貸借の利息・不動産賃貸料・接待交際費の判定など税務上では個人経営より厳しい問題もあります。

法人化すると税務上以外に商法上の手続などにも気を付ける必要があります。