

夢を実現する第一歩のために...

ミツヒロニュース

2011年
9月号

おかげさまで
創業

50周年

今月のトピックス

- 個人所有不動産の
法人化の検討
- 人間ドックの費用
会社が負担したら
- 売掛金回収の最終手段？
(動産売買先取特権の物上代位)
- あとがき / 整わない心



お客様に紹介して頂いた本を読み、思わず泣いてしまいました。日本の先人がおこなってきた「粋」な生き方、「絆」の紡ぎ方が記されており、日本人の美しい心に出会いました。

日本人のDNAを持つ私達が、本当の自分と出会うためのヒントは、日本史の中にあるのかも知れません。『人生に悩んだら「日本史」に聞こう』を読んでください。幸せの種が広がります。 光廣 昌史

個人所有不動産の法人化の検討

●法人化を検討する時期

個人で賃貸不動産を所有されている方が、毎年、高額所得が発生し、所得税、住民税を多額に納めているケースがあります。

個人の場合の所得税は「超過累進税率」といって、所得が高くなるごとに、税率が高くなります。

具体的には、“課税所得金額”が195万円以下なら、所得税の税率は5%です。これに住民税10%を足して、15%になります。しかし“課税所得金額”が1,800万円を超えると、所得税の税率は40%になり、これに住民税10%を足すと、50%と跳ね上がります。

一方、法人税では、資本金1億円以下の中小法人については、地方税も合わせて、所得金額が800万円以下の部分は約25%、年800万円を超える部分が約41%となっています。そのため、所得税、住民税の最高税率50%に比べ、法人税の税率の方が約10%低くなります。

個人の税率が40%を超えてくる時期が、法人化を検討するタイミングの一つと言えるでしょう。

そして、個人の税率が40%を超える“課税所得金額”は、900万円です。個人の“課税所得金額”が900万円を超えると、所得税・住民税合わせて43%の税率になります。

今年の税制改正では、法人税の税率軽減が予定されて

(次ページへ続く)

所得税・住民税概算合算速算表

課税所得金額		税率	控除額
超	以下		
一万円	195万円	15%	一万円
195	330	20	9.75
330	695	30	42.75
695	900	33	63.60
900	1800	43	153.60
1800	—	50	279.60

ミツヒロニュースの発送等に関するお問い合わせは、総合企画部 下田・和田まで

<http://www.office-m.co.jp> Tel 082-294-5000 Fax 082-294-5007 mail to : info@office-m.co.jp

法人税等表面税率と実効税率対比表（期末資本金額 1 億円以下の法人）

所得金額	法人税	事業税	地方法人特別税	住民税	合計	
	表面税率(%)	表面税率(%)	表面税率(%)	表面税率(%)	表面税率(%)	実効税率(%)
年 400 万円以下の部分	18	2.7	2.19	3.11 (3.73)	26.00 (26.62)	24.79 (25.38)
年 400 万円超 800 万円以下の部分		4	3.24		28.35 (28.97)	26.44 (27.01)
年 800 万円超の部分	30	5.3	4.29	5.19 (6.21)	44.78 (45.80)	40.86 (41.79)

いました。今回は見送られましたが、国際競争力をつけるために、今後は法人税の税率が低くなっていく方向にあります。ですので、近い将来、この基準がもっと低くなる可能性もあります。

また、個人所有になっていると、その収入はすべて個人の所得として申告する必要がありますが、法人所有の場合は、その法人に従事している役員、従業員に給与として支給することもできるので、所得の分散が図れます。これは、将来の相続対策としても有効です。家族役員などへの給与の支払いが可能となり、被相続人の金融資産の増加を抑制することができますし、相続人への金融資産の移転をすることで相続税の納税資金の準備をすることができます。

●法人化の注意点

いいことづくめのようにですが、所有不動産の状況によっては、法人に売却することが不利なケースもあります。また、売却時には次のような費用がかかります。

①所有不動産を移動させるためには登記費用が発生します。

建物の所有権移転の場合の登録免許税： 「固定資産税評価額×2%」

登記手続きを司法書士に依頼した場合は、登録免許税のほか司法書士に対する報酬も必要になります。

②所有権を移動すると不動産取得税が課税されることになり、いくらかの費用が発生します。

建物についての不動産取得税： 住宅用は「固定資産税評価額×3%」（平成24年3月31日まで）

事務所・店舗等は「固定資産税評価額×4%」

③2年後の消費税の課税についても注意が必要です。

事業用の建物を法人に売却した場合、その売却代金は消費税法上課税売上に該当します。

マンション・アパート経営をしているオーナーは通常、消費税は免税事業者であることが多いと思いますが、アパート等を売却した年の課税売上高が1,000万円を超えるとその年の2年後に関しては課税事業者になってしまいます。事前に簡易課税の選択の検討も必要となります。

④不動産売却時に、譲渡損が発生した場合には、譲渡所得税が発生します。

譲渡損が発生した場合には、譲渡所得の中で損益通算されます。

●メリット・デメリット

法人化にはメリット、デメリットがありますので、どちらが有利か、将来のことも考えて、ご検討いただければと思います。

◆メリット

①賃貸収入を家族に分配できる

法人化すると、不動産収入が法人の収入となり、家族が働いていれば、そこから給与として支給することができます。

②名義変更が簡単

個人で不動産を所有している場合には、相続時に登記が必要となります。法人所有となっていれば、法人の株式の名義を変更するだけで所有者を変更することができます。名義変更に伴う登録免許税や手数料などもかかりません。

③財務内容が透明化する

複数の資産や共有財産を保有している場合、確定申告が複雑になり、申告漏れや申告ミスが出やすくなります。法人所有とすることで、確実に決算が行われ、収支がはっきりと分かります。

④経費の範囲の拡大

経費が明確化し、経費として認められる範囲も広がります。役員報酬はもとより、役員の退職金、生命保険料も経費となります。

⑤損益通算可能

個人所有である場合、不動産を売却して売却損が出ても他の所得と損益通算はできませんが、法人なら可能です。しかも、引ききれなかった損失は翌年以後7年間繰り越すことができます。

⑥肩書きがつく

法人化すれば、社長となることができます。対外的に肩書きがつき、活動がしやすくなります。

◆デメリット

①意思決定が面倒

会社は株主の共有財産なので、代表者といえども勝手に財産を処分することはできません。相続ごとに株が分散してしまうと、意思決定はさらに難しくなります。所有権の割合が3分の2以上であれば、意思決定はスムーズになります。代表者は少なくとも全株式の3分の2以上を持つようにし、後継者にもできるだけ株を集中させておく方が良いでしょう。

②設立費用や税理士報酬が発生

設立費用で30万円、年間の経理処理、決算等を代表者が行うことが難しい場合には、税理士が行うことになりますが、費用が発生します。

③個人で融資を受けている場合は、法人で新規の融資を受けることになります。

人間ドックの費用 会社が負担したら

近年、短期入院精密検査、いわゆる「人間ドック」はすっかり日本人の生活に定着しています。この人間ドックは、よく会社などで行われる定期健康診断に比べて検査項目が多く、詳細に身体の状態を把握できるため、いち早く病気の芽を摘むことができます。可能ならば毎年でも受診したいところですが、一般的な日帰りの人間ドック検診にかかる費用は、安いものでも3万円程度。高いものだと7~8万円かかるケースもあり、サラリーマンがおいそれと受診できるようなものではありません。

そこで、社員に対する福利厚生の一環として、一定年齢以上の役員および従業員を対象とした人間ドック検診を社内規定に盛り込んでいる会社があります。この人間ドック費用を会社が負担した場合、その経済的利益に対して所得税は課税されるのでしょうか。

会社が負担する人間ドックのための費用は、原則として給与扱いとなります。ただし、①全従業員または一定年齢以上の従業員がすべて対象であること②検診内容が一般的なもので、費用が著しく高額でないことなどの条件を満たしていれば、給与課税しなくても差し支えないとの取扱いになっています。

ところで、中には業務上やむを得ず指定日に受診できなかった社員に対して、後日、人間ドック費用相当の現金を支給する会社もあります。この場合、支給した現金が著しく高額でなく、支給を受けた社員がきちんと人間ドックを受診したのであれば給与課税の必要はないと考えてしまいがちですが、これは間違いです。金銭での支給である以上は給与扱いとなり、所得税の源泉徴収が必要となります。

売掛金回収の最終手段？(動産売買先取特権の物上代位)

◆未払のまま転売とは・・・

商品を納入した相手方である取引先が、代金を支払わないばかりか、さらにその客先に転売してしまう。売主にはまいましい事態です。

このような事実関係について、いちいち訴訟を起こして勝訴判決を得ずとも、取引先が転売先に対して有する代金債権から回収する方法があります。法的根拠は、動産売買先取特権の物上代位というものです。

◆売買に基づいて成立する担保権

動産売買先取特権とは、売買契約によって買主の許にある商品について、売主が有事の際にその商品の換価代金から優先的に回収できるという担保権です。

そして、その商品が転売されれば、転売先に対する代金債権も、また、担保の対象となった商品から生じた価値的変形物だとして、その債権に対し、優先的に回収できます(物上代位)。

このように、売買契約が成立するだけで、別途何らの手続もなしに法律上発生する誠に都合のよい担保権といえます。

◆転売代金債権への差押えに必要な書類は？

売主が、取引先の転売代金債権に対する権利行使としては、その債権に対して差押えをかけることになります。その際、裁判所に、差押命令申立書とともに権利の存在を証明する文書を提出する必要があります。

(1)まず、売主・取引先間の売買により商品が移転したことを証する証拠が必要です。具体的には売買契約書、注文書、納品書、受領書、請求書等になります。基本的に、取引先が作成したものが証拠として含まれていなければならないと解されています。

そこで、普段から取引先より注文書等を出してもらうことが必要です。

(2)これに加え、取引先・転売先間の売買についても、商品の移転を示す証拠も必要です。問題となる商品と転売債権が対応することを示す必要があるからです。少なくとも転売先による転売証明書や受領書くらいは必要となります。すると、証拠の手配に転売先の協力が不可欠となり、ここが大きなハードルになるでしょう。

(3)以上の書類を、どこまで揃えられるかが裁判所に差押えが認められるためのキーポイントです。

参考文献

FP FILE 2011 / (株)東京ファイナンシャルプランナーズ広島
ゆりかご倶楽部トピックス

あとがき

和田です。先日、前々から読みたいと思っていた本「心を整える。勝利をたぐり寄せるための56の習慣」(長谷部誠 著)を読みました。タイトルのとおり56の習慣とその習慣に至った経緯や持論を簡潔に述べていました。書かれてあることは、どれも特別な事ではありませんでしたが、実際に習慣にすると大変そうなものもありました。これらのことを平然とやってのける長谷部を改めて尊敬しました。彼は僕と同じ27歳。生きてきた時間だけで言えば、彼と同じだけ僕にも時間が与えられていたわけです。ですが人生観や人間性などにおいて、彼は随分先を行っている。そのことは正直ショックでしたが、その事実を真摯に受け止め、人生観や人間性を高められるように一日一日を過ごしていけたらと思いました。

【発行】 株式会社オフィスミツヒロ／光廣税務会計事務所 代表取締役・税理士 光廣 昌史

あなたの経営羅針盤
Office Mitsuhiro

株式会社オフィスミツヒロ／光廣税務会計事務所
〒730-0801 広島市中区寺町5番20号
Tel 082-294-5000 & Fax 082-294-5007
URL <http://www.office-m.co.jp>

