

不動産投資家が法人で使える節税まとめ

和田晃輔税理士事務所
Wada Kosuke Tax Accountant Office

不動産投資家の皆様は、節税が大好きですね。

もちろん、税金は支払ったからと言って不動産賃貸業のリターンが増加するわけでは有りませんから、できるだけ払いたくないという気持ちも良くわかります。

このため、今回は法人を使った不動産賃貸業で使える節税方法を一覧形式で取りまとめてみました。

使えそうなものをピックアップして使ってみても良いでしょう。

1. 親族に役員報酬を払う

親族に給与を払うというのは、書籍などでとても良く言及される節税方法の一つだと思います。

実際、法人を設立して真っ先に役員報酬の支給を検討される方も多いでしょう。

これは、なぜかと言うと、親族を役員にして役員報酬を支給することによって、法人では役員報酬が経費になる一方で、報酬を受け取るのは親族なわけですから、親族グループ内からキャッシュアウトが無い一方で、経費だけは取れる。

という状況を作り出すことができるわけですね。

これほど美味しい節税はありませんが、導入には以下 2 点の注意点を検討する必要があります。

副業バレ防止の観点や資金繰りの問題などもあり、サラリーパーソンが設立した資産管理会社で、実際に役員報酬を支給できることはそれほど多くありません。

① 社会保険への加入義務

昔書かれた税務本では必ず役員報酬に言及されていたものですが、昔と今で大きく状況が変わったものがあります。

それは、社会保険ですね。

法人から役員に対して役員報酬が支給された場合、役員は、その法人で社会保険（厚生年金・健康保険）に加入しなければなりません。

昔であれば、社会保険はこちらから加入のアクションを取らなければ、特に問題にならなかったのですが、今は違います。

年金事務所はかなり真剣に未加入者を探していますし、強制捜査もありえます。

また、近年は社会保険料の値上がりもあり、社保加入となるとかなりの負担増となります。

ちなみに、多くの方が勘違いをしているのが、いわゆる 130 万円の壁との関係ですね。

年収 130 万円未満の配偶者は、第 3 号被保険者に該当するので、国民年金などの納付をしなくて良いという制度です。

役員報酬を年間 130 万円未満にすれば社保加入義務は無いという勘違いがよくありますが、役員報酬を受け取っている場合、年収に関わらず加入義務が生じます。

役員報酬を受け取ると、原則として年収に関わらず第 2 号被保険者になるので、130 万円の基準は関係無いのです。

現在、個人成りというのが密かにブームになっています。

これは、従来法人で事業をしていた人が、法人を廃止し、個人事業主で事業をしていくことです。

通常法人成りとして、個人事業主が法人になることが一般的ですが、なぜその流れが近年反転しているかというと、法人で加入義務のある社保負担が重すぎるからなのです。

注意しましょう。

② 税務上の経費としての適正性

役員報酬には、税務上、以下の注意点があります。

- 本当に役員としての実態があるか
- 支払った報酬が対価として適正か

もちろん、実際は役員としての何の活動もしていないのに、役員報酬を払うというのは、それは単なる架空経費ですね。

このため、役員報酬を支払う役員は、どのような仕事をしているのか、会社にどのような貢献をしているのか、説明できるようにしておく必要があるのです。

また、役員としての実態があった上でも、その役員が会社で果たしている役割に対して、過大な報酬を支払っていると言われてしまう恐れもあります。

いわゆる、過大役員報酬ですね。

こうなると、その過大な部分は否認されてしまいかねませんから、どのような仕事をしており、それに対して適正な対価としての役員報酬を払っているのだ、というロジックは作っておく必要があります。

2. 旅費交通費規定を導入し、日当を払う

日当という制度をご存知でしょうか？

通常、法人の役員や社員が出張した場合、電車タクシーなどの移動費や、宿泊費は会社が実費負担を行います。

それ以外にも、日当という制度があります。

これは、出張中に支払う食事代や客先へのお土産代などの細かな経費を、実費精算とせず、定額で出張者に支給するというものです。

通常、個人が会社からお金を受け取った場合、個人の側で所得税・住民税・社会保険の対象となるのですが、日当として受け取ったお金は税金や社保の対象になりません。

また、日当は支払った法人サイドでは経費となります。

このため、出張のたびに日当を支給していれば、無税で法人から個人にお金を移転できるというわけですね。

日当の相場観としては、役員で1日5千円から1万円程度というイメージではありません。

また、出張が実際に行われたことを証明するため、出張報告書を出張の都度作成する必要があります。

出張が多い会社であればある程度のメリット感もでるのですが、本業が別にあるサラリーパーソンが、法人で出張することが年にあっても数回ではないでしょうか？
そのため、年間の日当による経費は数万円にもならず、節税額としては1万円に届かないということになりがちです。

このため、一般事業会社においては有効な節税策である日当は、不動産投資では使いにくいという印象が強いです。

また、家族旅行や不動産事業に関係のない遠出を出張とするのは、カラ出張といって、明確な脱税行為ですので、絶対にしてはいけません。

3. 倒産防止共済（経営セーフティ共済）に加入する

倒産防止共済（経営セーフティ共済）とは、中小企業庁が運営する公的な共済制度です。

本来の目的は、中小企業の連鎖倒産を避けるための共済制度なのですが、現状では、節税商品として使用されていることが多いのではないかと思います。

経営セーフティ共済は以下のような特色を持っていて、それが節税に適しているということなのです。

- ① 支払った共済掛け金の100%が経費になる
- ② 一定期間経過後の解約時返戻率が100%

このため、とにかくなんでもいいから経費を作りたい！という方は、基本的に損をすることは無いので、倒産防止共済への加入を検討しても良いでしょう。

4. 生命保険に加入する

生命保険に法人名義で加入することも可能です。

被保険者を代表取締役などとして、もし自分に何かあった時には法人に保険金が支払われるという状態を作っておく人もいます。

個人で生命保険に加入すると、生命保険料控除の対象となり、最大で12万円の所得控除を受けることができます。おそらく、節税額としては大きくても6万円程度でしょう。一方、法人で生命保険に入れば、控除上限が有るわけではないので、経費になる金額に上限が設定されませんから、お得ではないかという話になるわけですね。

また、近年開発された、解約時戻率が80%~90%を超えるなど、高い貯蓄性を持ちながら、掛け金を全額経費にできるなどの商品のヒットもあり、生命保険による節税というものが脚光を浴びた面もあります。

ただ、こういった節税と貯蓄性に優れた生命保険は、国税側の怒りを買ったようで、規制が入ってしまい、かつてのような節税メリットをほとんど享受できなくなっています。

このため、現在では、生命保険は節税というよりも、その本来の機能である保障の観点で検討したほうが良いでしょう。

例えば、法人で掛け捨て型の生命保険に加入し、万が一の際には、物件残債+税金くらいの金額を受け取れるようにしておけば、保険金で借入金を返済し、無借金の法人を次世代に残すことができるというわけです。

ここで+税金分の保険に入るのは、法人で生命保険に加入し、法人で保険金を受け取った場合、全額法人の利益となり、法人税が課税されてしまうからです。

残債と同額の保険金を受け取っても、納税により70%程度しか手元に残りませんから、残債を完済することはできませんので、注意しましょう。

5. 住んでいる賃貸自宅の家賃を経費にする

① 役員社宅の活用

まずは、役員社宅の活用を検討してみましょう。

役員社宅とは、自宅である貸家を法人名義で契約します。

その貸家の賃料は法人が支払いますから、一旦家賃の 100%が法人の経費となります。

そして、役員は、その部屋を法人から借りるという流れになります。
つまり、自分は自分の法人との間に賃貸借契約書を締結するということですね。

ここで注意が必要なのが、自分（役員）は、自分の法人に対して家賃の支払いが必要であるということです。（いわゆる社宅費です）

自分は、自分の法人と賃貸借契約書を締結して住んでいるわけですから、家賃の支払いは当然ですね。

この家賃の支払いをしないと、役員報酬として認定課税されます。

では、その金額はいくらくらいになるのでしょうか？

法人が受け取る社宅家賃の金額は、以下の計算式で計算することになっています。
（小規模な住宅に該当する場合）

以下の(ア)～(ウ)の合計額

(ア) その年の建物の固定資産税の課税標準額×0.2%

(イ) 12円×（その建物の総床面積÷3.3）

(ウ) その年の建物の敷地の固定資産税の課税標準額×0.22%

この計算式で計算すると、実際に支払う家賃の 2～3 割程度になることが多いようですね。

このため、法人では差額の 7～8 割程度を経費とできる計算になります。

しかし、賃貸物件などの場合は、住んでいる物件の固定資産税課税標準額がわからないことが普通です。

このため、実務上は法人が支払う家賃の 50%程度を社宅費としているケースが多いようですが、固定資産税課税標準額を確認できるのならばしておくべきでしょう。

固定資産税の課税標準額は、固定資産課税台帳の閲覧制度によって、賃借人であれ

ば見ることができることが多いです。
このあたりは、自治体に問い合わせてみましょう。

ただ、実際のところ、役員社宅の導入はなかなか難しいこともあります。

それは、そもそも自分の法人名義で賃貸借契約を締結できないということがあるからですね。

また、自分の法人では保証会社の審査が通らないということも実はよくあります。

個人と法人は法的には全くの別主体なので、個人で問題なく借りられても、法人では信用がなく借りられないというのは、よくあることですね。

ですので、法人社宅は導入が意外と難しいのです。

② 法人事務所としての活用

上記の役員社宅としての使用の他に、法人で事務所として使用して、事務所費を経費にするという方法もあります。

法人を自宅登記しているような場合に、自宅の一部を自宅として使用している、ということが言えることもあります。

そのような場合、個人で払っている家賃のうち、自分の法人が事務所として使用している分は、法人に負担してもらい、というのは、有る種当然の考え方ではありませんね。

この場合の注意点は、以下の3点でしょう。

(ア) 使用割合の算出

もちろん、自宅兼事務所なわけですから、家賃の100%が経費になるわけではないことはご理解いただけるでしょう。

では、事務所として使用しているのはどの部分なのか？という点を明らかにしておく必要が有るでしょう。

例えば、法人の事務所として使用している部分の面積や、使用している時間などで按分する必要があります。

(イ)個人への事務所賃料の支払い

部屋を借りているのは、あくまで個人であるわけですが、その一部を法人が間借りしているということになります。

そうすると、当然ですが、法人から個人に間借り部分の賃料を払う必要がありますよね。

そして、この法人から個人に払う賃料が、法人の経費に計上できるということなのです。

よく、個人の払った家賃の3割などを、そのまま法人の経費にしている例を見ますが、これは誤りです。

法人と個人はあくまで別人格なのですから、個人が払った賃料の一部が自動的に法人の経費になるはずがありません。

個人と法人の間できちんとした、賃貸借契約書を締結し、それに基づいて法人から個人に賃料を支払う必要があります。

また、個人サイドでは、法人から賃貸料を受け取ることになりますが、これは言い換えると、個人で不動産所得が生じるということでもあります。

これによって、個人の税金が増えたり、出す必要がなかった個人の確定申告書の提出義務が生じる可能性もあります。

(ウ)法人登記住所と自宅住所が異なる場合

法人登記住所＝自宅住所であれば問題ないのですが、法人登記住所と自宅住所が異なる場合、法人住民税均等割が増加することになります。

登記住所以外が自宅で、その自宅を事務所として使う場合、登記住所の自治体に加え、自宅（事務所）のある自治体にも法人住民税均等割を納付する必要があります。

6. 住宅が自己所有の場合

5. では、自宅が賃貸物件である場合でしたが、自宅が自己保有物件であればどうなるのでしょうか？

① 社宅としての使用

社宅は、あくまで法人の物件を個人に貸す形でしか成立しません。

このため、個人名義で自宅を保有している場合、そもそも社宅としての使用は検討することができないということになります。

この問題を解決するためには、法人名義で自宅物件を取得することになります。

自宅物件を法人所有とすると、その物件の減価償却費などが法人の経費となることになります。

一方、個人から社宅費を回収しなければならない点は変わらないので、減価償却費と個人から回収する社宅費の差額が、法人の純粋な経費ということになります。

ただ、自宅物件を法人で購入するのは、かなりハードルが高いです。

そもそも住宅ローンは使えませんし、通常の事業性融資の審査になりますから、金利も高いですし、融資期間も短いです。

不動産投資用の法人で、自宅物件を法人取得するのは無理だと考えた方が良いでしょう。

② 事務所としての使用

自宅が個人保有物件で、その一部を事務所として使用する場合の留意点は、前述と同じになります。

7. 節税をしても大丈夫ですか？

色々と節税の方法をご紹介してきましたが、最も重要なことを記載していません。

それは、あなたは本当に節税をできますか？ということです。

まず、これまで見てきたとおり、節税を行うと法人から必ず資金の流出が発生します。もちろん、その流出先が親族であれば、親族グループ内からの資金流出が無いというのはそのとおりですし、家賃等本来個人で払っていたお金を法人から払うだけにしたなら、個人法人全体での資金流出とは言えません。

ただ、法人はあくまで法人なのです。法律的には別の人格です。

法人から資金が流出しているのは間違いがありません。

では、この節税による資金流出が、法人が毎年稼ぎ出すキャッシュフローを上回るとどうなるでしょうか？

法人口座の資金では払いきれないので、個人の口座から法人の口座にお金を移動して、資金を払うことになります。

そうなると、法人サイドの決算書では、役員個人からの借入がどんどん膨らんでいってしまいます。

この、膨らんだ役員からの借入は、非常に厄介な存在になります。特に、相続発生時には、役員貸付金の全額が相続財産となるため、実際次世代はキャッシュを持っていないのに、持っているものとして相続税を払う必要が出てきます。

本人が元気なうちは役員借入金があふくらんでも良いのですが、次世代に大きなツケを残すので、どこかで精算しなければならないでしょう。

様々な節税策を導入したものの、その節税によるキャッシュアウトが、法人のキャッシュフローを上回ってしまい、毎年役員借入金が増え続ける。

なぜこのようなことをしたのだら？と後悔される方も少なくありません。

また、節税をするということは、「経費を計上して利益を圧縮すること」です。利益に税金がかかるのですから、利益を小さくすれば税金も減るのは当然でしょう。

ただ、注意しなければならないのは、銀行は法人を評価する時、利益額を見ているのだということです。

不動産を購入する最初は、皆さんアパートローンを使いますから、法人の状況などどうでも良いのですが、将来的に、地銀信金からプロパーで融資を受けたいのであれば、金

融機関に評価される会社の決算書を作っていかなければなりません。

その時、節税をしていて利益も出ていないし、純資産も蓄積されていない決算書を持つてくる経営者を、金融機関はどう見るでしょうか？

このため、節税により利益を削ると、融資が受けにくくなるという側面は確かに存在します。

節税は、たしかに合法的に納税額を減らすことができますのですが、決して万能の手段ではない、ということをおぼえておきましょう。