

必要経費と損金

相続や贈与、あるいは不動産の売買や評価などの記事が多い「朝日だより資産税版」ですが、今月号では少し目先を変えて、所得税と法人税について考えてみることにしました。賃貸用の不動産を所有されている方の中には、賃貸管理会社の設立や所有している不動産を会社に移転させるよう勧められた方も多いと思います。既に会社をお持ちの方も多くいらっしゃるでしょう。何故会社を設立すると税金面で有利になるのでしょうか？

所得税における必要経費

個人が不動産を賃貸して得た利益は、不動産所得として所得税の課税対象になります。不動産所得は、収入（家賃や地代など）から必要経費（減価償却費、固定資産税、火災保険料、借入利息など）を控除して計算します。この「必要経費」に様々な制約が課されています。

実際の管理対応は同居している長男が行っているような例があるとします。不動産収入が安定して収受できるのは長男のおかげですので給料としていくらか渡してあげたいと考えるのは当然のことですし、不動産収入を得るための経費であることも明らかです。しかし、生計を一にする配偶者や親族に支払う給料は原則として必要経費にすることが出来ません。青色申告なら青色専従者給与として必要経費とすることも可能ですが、専らその事業に従事していなければならないなど要件が厳しく、サラリーマンなど他の仕事をしている人に対して支払うことはまず出来ません。

マンションを建設した時の借入金がまだ残っており、万が一があった時に相続人に迷惑を掛けたくないとの思いで加入した生命保険の保険料について不動産所得の経費としたいという気持ちも理解出来ないわけではありません。しかし、この生命保険料は確実に必要経費から除外されます。

二つの例についてご説明してきましたが、そもそも所得税における必要経費とは、「収入を得るために必要な支出」といった概念で考えられています。ある支出が必要経費として認められるか否か

についての判断は容易ではなく、最近でも課税庁と争いになるケースが少なくありません。

法人税における損金

法人税の課税の対象になる所得は、益金の額から損金の額を控除した額とされています。この「損金」が所得税の「必要経費」に対応するものです。

法人とは常に営利を追求するものですから、その業務遂行上必要な支出は原則として損金として認められます。個人として負担すべき生活費等は法人でも損金として認められませんが、親族に支払う給料や生命保険料などは事業遂行上必要と認められれば一定の要件のもと損金となります。

所得税、法人税あるいは事業税などは、所得を基準として課税されますので、支出が経費として控除されるか否かが税額に大きな影響を与えます。

給与所得控除

不動産所得が原則として不動産の所有者に対して課税されるのに対して、法人ではその実態に応じて親族等に給料として分散させることが出来るのは前述のとおりです。さらに、給料にはもう一つの大きなメリットがあります。

例えば年間 300 万円の給料は、300 万円に対して所得税が課税されるわけではありません。給料には給与所得控除という控除が認められており、課税される金額は 192 万円になります。つまり、108 万円の経費が一律に認められているのです。この控除額は、給料の年額によって異なります。

最後に

会社を設立すると、①認められる「経費」が違う、②不動産賃貸の利益を親族等に分散することが容易になる、③給与所得控除が利用できる、の三つの大きな利点がある事をお話ししました。

しかし、メリットにはデメリットが伴います。事情によっては簡単に会社設立が出来ないケースもあるでしょう。慎重な検討、シミュレーションを行うことが重要です。弊社担当者までお気軽にご相談ください。（文責：逗子事業部 大澤慎一）

