

不動産管理会社設立による節税額 簡易シミュレーション

[HOME](#)へ

1. 移転する所得による節税額一覧表

① 個人の所得税及び住民税節税額

個人課税所得	税率			移転する年間所得			
	所得税	住民税	合計税率	1,000,000	2,000,000	3,000,000	4,000,000
330万円以下	10.21%	10%	20.21%	202,100	404,200	606,300	808,400
695万円以下	20.42%		30.42%	304,200	608,400	912,600	1,216,800
900万円以下	23.483%		33.483%	334,830	669,660	1,004,490	1,339,320
1,800万円以下	33.693%		43.693%	436,930	873,860	1,310,790	1,747,720
1,800万円超	40.84%		50.84%	508,400	1,016,800	1,525,200	2,033,600

② 法人均等割増加額

法人均等割り額	70,000
---------	--------

③ 純粋な節税額 (①-②)

個人課税所得	税率			移転する年間所得			
	所得税	住民税	合計税率	1,000,000	2,000,000	3,000,000	4,000,000
330万円以下	10.21%	10%	20.21%	132,100	334,200	536,300	738,400
695万円以下	20.42%		30.42%	234,200	538,400	842,600	1,146,800
900万円以下	23.483%		33.483%	264,830	599,660	934,490	1,269,320
1,800万円以下	33.693%		43.693%	366,930	803,860	1,240,790	1,677,720
1,800万円超	40.84%		50.84%	438,400	946,800	1,455,200	1,963,600

2. 注意点

- ① 上記試算は、前提として法人で利益が出ないケースを想定しております。
- ② 不動産管理会社を設立し節税を図る場合は、法人の運営コストも考慮してください。
例：税理士報酬等、会社設立費用その他

3. 年間移転する所得とは

上記表上、年間移転する所得とは次の所得を指します。

① 管理料徴収方式	現在の家賃収入 × 8% - 現在の外部管理会社への支払管理料 (3~5%) (A)
② サブリース方式	現在の家賃収入 × 15% - A
③ 不動産所有方式	個人から設立不動産管理会社へ売却した建物に係る家賃収入 - A - 土地固定資産税

礼金・更新料収入は、不動産管理会社で全額計上は可能です。(8%・15%で按分は不要)