

不動産所有方式 建物の売却

HOMEへ

管理料徴収方式・サブリース方式だと、意外に利益は移転することが出来ません。
そこで個人で持っている賃貸不動産を、法人に売却し不動産所有方式を採用してみたいかでしょうか？
不動産所有方式だと、100%個人から法人へ所得を移転することができます。

1.メリット

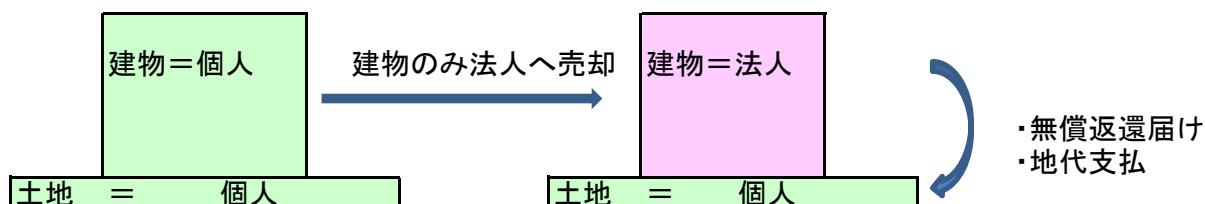
- ①100%法人へ利益を移転できる
- ②個人課税所得が、移転利益分だけ減る

2.デメリット

- ①不動産移転コストがかかる

3.移転不動産の選定

- ①基本は、建物のみ法人へ移転します。(1棟物のマンション又はアパートの建物部分)



- ②資金があれば土地も移転してもよい
- ③建物の帳簿価格が低い金額がよい
- ④利回りが良い物件を選ぶ
- ⑤区分所有のマンションの一室は、建物と土地は一体であるため建物のみの売却は不可である
- ⑥銀行借入等で抵当権が建物に設定されている場合は、銀行等に相談をし外す必要がある

4.建物移転のためのコスト

建物の所有権移転のためのコストには、通常次のものがあります。
コスト以上の節税額等が期待できれば、実行してください。

コスト項目	①計算基礎	②税率	③計算式
登録免許税	固定資産税評価額	2%	①×②
不動産取得税	固定資産税評価額	4%	①×②
司法書士報酬	評価額5千万円程で5万~10万円	--	--
税理士報酬	譲渡所得の申告で5万から10万円	--	--
譲渡所得税	通常は帳簿価格により売却だと利益なし	--	--
消費税	個人が課税事業者だとかかる	5%~10%	売却金額×②

(注)消費税は、購入した会社側で控除もできるので全額コストになるとは限らない。

5.注意点

- ①建物を法人に移すと借地権の問題が生じます。
この場合、無償返還の届出書を税務署に提出
- ②法人が個人から土地を借りています。
この場合の支払い地代をいくりにするかですが、目安は一般的な地代から土地にかかる固定資産税相当額が目安かと思えます。
- ③不動産に抵当権等が設定されている場合は、銀行との兼ね合いで移転が少し複雑になります。

6.具体的なコスト

不動産所有方式を採用すべく、具体的なコスト試算をしてみます。(概算)

例)居住用建物のみ移転で、建物の固定資産税評価額 3千万円

コスト項目	①計算基礎	②税率	③計算式	④金額
登録免許税	3千万円	2%	①×②	600,000
不動産取得税	3千万円	4%	①×②	1,200,000
司法書士報酬	5万円	--	--	50,000
税理士報酬	6万円	--	--	60,000
譲渡所得税	0円	--	--	0
合計				1,910,000