

不動産所有会社 節税（一般社団法人・信託を活用） 実際コストシミュレーション

[目次に戻る](#)

実際のコストと節税額との比較で、いくら損得があるのかをみてみます。
 (イメージが付きやすいように、単純計算をしております)

(単位:円)

1.前提:個人不動産賃貸状況

①年間家賃収入	20,000,000	
②不動産所得	10,000,000	
③個人の税金(実効税率50%と仮定)	5,000,000	(他にも所得有の方です)
④建物固定資産評価額	50,000,000	

賃貸マンション1棟ものを想定しています。

2.一般社団法人 設立費用

公証人役場認証料	52,000
登録免許税	60,000
会社代表印・個人印鑑証明書代	10,000
計	122,000

3.信託登記費用

登録免許税(建物)	200,000	固定資産税評価額×0.4%
公証役場自己信託公正証書作成料	30,000	
その他実費	3,000	
司法書士手数料(目安)	100,000	
計	333,000	

(注)建物のみ法人へ移転します。

4.当事務所手数料

一般社団法人設立手数料	290,000
信託スキームコンサルティング	
税務署・県・市への届出・支払調書 (提出枚数は十数枚あります)	
節税シミュレーション作成	
契約書その他の書類作成	
一般社団法人コンサルティング料	

(注)

- ①1物件(1信託)当たりの料金です。
- ②信託の規模・数により変動します。

5.設立・信託時初期費用

2+3+4=	745,000
--------	---------

6.節税対策後

	個人	法人
家賃収入	0	2,000万円
経費(今までの分)	0	1,000万円
①親族役員報酬等		1,000万円
②節税対策用経費		
所得	0	0
適用税率	50%	23.1%
税金	0	7万円

7.節税額

①上記1③個人の税金	500万円
②上記5設立時臨時費用	75万円
③上記6法人の税金	7万円
④節税額(①-②-③)	418万円

節税対策後、約400万円税金が安くなっております。

他の効果として、相続税も節税されます。