

インボイス制度、相続贈与一体化など最新制度に対応！

【改訂2版】

アパート・マンション経営は 株式会社ではじめなさい

2023年11月27日発行

株式会社あさ出版(代表取締役:田賀井弘毅、所在地:東京都豊島区)は
東京シティ税理士事務所著 山端康幸編『【改訂2版】アパート・マンション経営
は株式会社ではじめなさい』を2023年11月27日(月)に刊行いたします。



節税と資産づくりのポイントが満載！

ロングセラーである本書が、インボイス・相続贈与一体化など最新制度に対応してリニューアル。設立、申告などの各種手続きから、経理、相続対策まで、必要な実務をすっきりマスター。手間をかけずに高利回りを実現する効率経営も解説。

投資ビギナーにも、すでに個人で不動産投資をはじめている人にもわかりやすい1冊です。

タイトル:【改訂2版】アパート・マンション経営は株式会社ではじめなさい

著者:東京シティ税理士事務所 編者:山端 康幸 ページ数:262ページ 価格:1,760円(10%税込)
価格:1,760円(10%税込) 発行日:2023年11月27日 ISBN:978-4-86667-657-9

【目次】

- 第1章 アパート・マンション経営を個人から法人に アパート・マンション経営を会社経営にしましょう
- 第2章 アパート・マンション経営を個人から法人に 会社設立でこんなに節税できます！
- 第3章 なるほど！ 不動産管理会社のしくみ 不動産管理会社には4つの形態があります
- 第4章 なるほど！ 不動産管理会社のしくみ 【ケーススタディ】4つのパターンから、最適な会社形態を選びましょう
- 第5章 なるほど！ 不動産管理会社のしくみ 【小資本で不動産投資】ワンルームマンション投資
- 第6章 なるほど！ 不動産管理会社のしくみ 【もっと高度に不動産経営】建物所有会社でのアパート・マンション経営
- 第7章 なるほど！ 不動産管理会社のしくみ 自宅や社員の住居を会社所有にしましょう
- 第8章 なるほど！ 不動産管理会社のしくみ 「会社」といってもいろいろな形があります
- 第9章 しっかり知っておきたい！ 税金の話 消費税の取り扱いに注意しましょう
- 第10章 しっかり知っておきたい！ 税金の話 不動産の相続税評価と節税のポイント、教えます
- 第11章 しっかり知っておきたい！ 税金の話 不動産会社の税務調査ではここを見られます
- 第12章 しっかり知っておきたい！ 税金の話 相続時精算課税の特例を使って節税できます

【プロフィール】



編者:山端康幸
(やまはたやすゆき)

税理士法人東京シティ税理士事務所 所長

土地活用や相続税対策に関する不動産税務を専門とする。不動産税務専門税理士として40年の経験を有する。クライアントもアパート・マンション経営者が多く長期的な資産活用の税務コンサルタントを業務としている。

明治大学リバティアカデミー講師・全国宅地建物取引業協会講師・不動産コンサルティング協議会講師・賃貸不動産経営管理士協議会講師などを歴任、その他新聞社など主催のセミナーを数多く行う。

著書に『【改訂新版】個人事業ではじめる アパート・マンション経営がぜんぶわかる本』(新版)相続の手続きと節税がぜんぶわかる本』(共著、すべてあさ出版)など多数。

著者:東京シティ税理士事務所(新宿/日本橋/横浜)

税理士法人。1981年、山端康幸税理士事務所として個人事業スタート。2002年、税理士法人東京シティ税理士事務所に組織変更。“中小企業の税務会計”と“不動産・相続の税務”の2つの得意分野を持ち、所属税理士はすべて相続税・不動産税務のプロフェッショナルと自負している。

インボイス制度、相続税ルール変更にも対応！

※以下、本書より一部抜粋要約

インボイス制度のポイントを詳しく解説

令和5年10月1日から始まったインボイス制度ですが、インボイスが問題になるのは取引相手が事業者であり、しかも消費税の課税取引である場合です。ほとんどのアパマン経営は一般消費者相手に非課税取引(住宅の貸付け)をするだけなので、インボイス制度の対象になっていません。ただし、次に該当する場合は注意が必要です。

事業者相手にテナントや商業ビルを貸し付ける ・ 駐車場を貸し付ける ・ 不動産賃貸業以外の事業もやる

これらは消費税の課税取引であるため取引相手からインボイスを要求される可能性があります。難しいのはこれらに該当するからと言って必ず消費税の課税事業者としてインボイス発行事業者に登録しなければならないとは限らないことです。

取引規模によっては、インボイスの発行ではなく賃料値下げで対応したほうが有利かもしれませんし、そもそも相手が免税事業者でインボイスを請求してこないかもしれません。

ただインボイスを発行するということは消費税の納税負担を負うことと同義なので、「インボイスを発行せず値下げ」と「インボイス発行事業者に登録して消費税納税」のどちらが負担が少ないかが1つの判断基準と言えます。

相続贈与一体化にも対応！相続の際の節税のポイントを伝授

相続時精算課税によって、アパートなどの親の収益物件を子に贈与し、親の家賃収入を子の所得に移転させることで、親の所得分散による所得税の節税と、親に財産が蓄積することを抑制し、子に相続税納税資金を作れます。

◆相続時精算課税制度を使って建物を贈与し、節税するための5つの手順

① 建物を評価する

まず、アパートの相続税評価額を計算します。
 $\text{固定資産税評価額} \times (1 - \text{借家権割合}(0.3)) \times \text{賃貸割合} = \text{貸家の評価額}$

② 親と不動産管理会社がサブリース契約する(個人と会社)

原則として貸家建付地による評価減は、土地建物両方とも同一の個人名義でなければ対象となりません。親のアパートの建物のみを贈与する場合、建物が親名義だった間に賃貸借契約を結んだ賃貸部分だけ按分で貸家建付地として評価できます。
しかし、贈与前に親と不動産管理会社がサブリース契約をすると、入居者が入れ替わっても直接の契約者(サブリース会社)は変わらないので、貸家建付地の評価減の適用を受けられるのです。

③ テナントへ賃貸人変更の通知をする(サブリース会社からテナント)

④ 建物を評価する

建物だけ相続時精算課税制度を使い贈与します。2610万円までは課税されません。

⑤ 敷金を現金で贈与する(個人(親)から個人(子))

通常アパートの場合、貸主はテナントから敷金を預かっていることが一般的です。この敷金債務をアパートとセットで贈与した場合、「負担付贈与」に該当し、圧縮された評価額ではなく、時価(実勢価格)で課税されることとなります。この時価課税を避けるため、建物の贈与とともに、敷金部分は建物と切り離して現金で贈与することがポイントです。