

節税レポート



平成 21年 8月号

発行日 2009.8.1

今月のテーマ 会社が社長の社宅を建てる

当事務所は、次のサービスを提供しております。

A 「法人の節税ポイント」約50頁を差し上げます。

B 「節税レポート」を毎月お送りします。

ご希望の方は 1 お名前 2 メールアドレス

3 ご希望のコース A、B、AとB をメールでお知らせ下さい。

社長が土地を所有しています。その上に社長は自宅を建てようとしています。

でもちょっと待ってください。

こんな場合には会社が家を建ててください。そしてそれを社長に貸すのです。社宅として。

その方が有利ですよ。

I 家を会社所有にするメリット

1 会社にとってのメリット

社宅に係る次の経費を損金(税法上の経費)にできます。

- 1) 建物の減価償却費
- 2) 建物の固定資産税
- 3) 修繕費
- 4) 火災保険料
- 5) 借入金に係る利息
- 6) その他建物に係る費用

その結果、経費が増え法人税等が節税できます。

2 社長個人のメリット

- 1) 1 1)の建物の減価償却費は社長所有で社長自身が住んでいる場合には費用になりません。
- 2) 1 2)～6)の費用負担が無くなります。
- 3) 社長は一般より低額の賃料で借りることが出来ます。
その結果、社長の給与が同額であっても可処分所得が増えます。

II 社長が支払う賃料

賃借料は、下記の計算式で算出された金額以上を、支払えばよいこととなります。

1) 通常の社宅の場合(月額)

$$\frac{\begin{array}{l} \text{その年度の家屋} \\ \text{の固定資産税の} \\ \text{課税標準} \end{array} \times 12\% \quad + \quad \begin{array}{l} \text{その年度の敷地} \\ \text{の固定資産税の} \\ \text{課税標準} \end{array} \times 6\%}{12}$$

(注1) 木造家屋以外の家屋の場合 10%

2) 小規模住宅等の場合

$$\begin{array}{l} \text{その年度の家屋} \\ \text{の固定資産税の} \\ \text{課税標準} \end{array} \times 0.2\% \quad + \quad 12\text{円} \times \frac{\begin{array}{l} \text{その家屋の総床} \\ \text{面積(m}^2\text{)} \end{array}}{3.3(\text{m}^2)} \quad + \quad \begin{array}{l} \text{その年度の敷地} \\ \text{の固定資産税の} \\ \text{課税標準} \end{array} \times 0.22\%$$

注 小規模住宅等とは、家屋の床面積が

- ① 木造家屋の場合 132㎡以下
- ② 木造家屋以外の場合 99㎡以下をいう

3) 豪華な社宅

家屋の床面積が 240㎡超のもの、プール等 一般の住宅にない設備のある住宅は上記の計算例によりません。

Ⅲ 借地権の問題

会社が地主である社長から土地を借り、建物を建てると借地権の問題が発生します。

会社は権利金を、地主に支払わなくてはなりません。支払わない場合には会社に受贈益は生じてしまいます。

これを回避する必要があります。

所轄税務署へ「土地の無償返還に関する届出書」を提出するのです。

そうすれば、借地権の問題はクリアできます。