

【第3編 資産運用 15-17】個人と法人における税金の違い

(1) 実際のケースで比較してみると...?

不動産所得

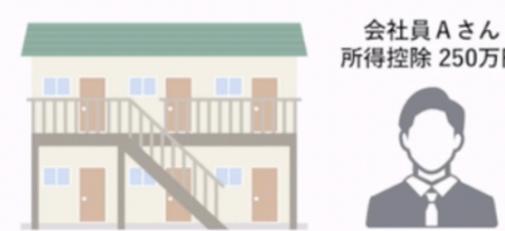
賃料収入 600万円
 費用 ▲390万円
 (減価償却費含む)
 青色申告特別控除 ▲10万円

■ 所得税の税率表 (2019年4月1日時点)

課税される所得金額		税率	控除額
195万円以下		5%	0円
195万円超	330万円以下	10%	97,500円
330万円超	695万円以下	20%	427,500円
695万円超	900万円以下	23%	636,000円
900万円超	1,800万円以下	33%	1,536,000円
1,800万円超	4,000万円以下	40%	2,796,000円
4,000万円超		45%	4,796,000円

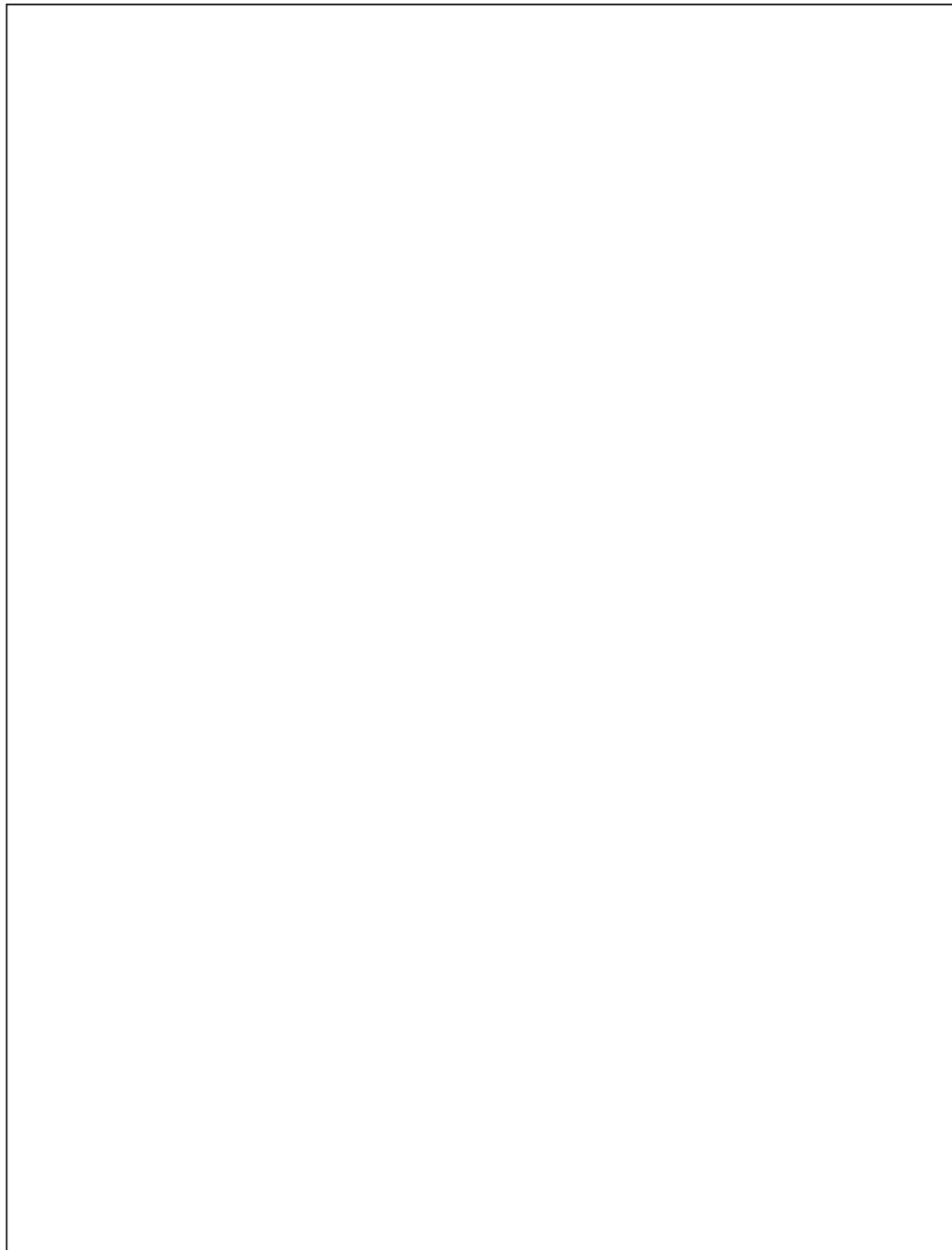
給与所得

給与収入 1,220万円
 給与所得控除 ▲220万円



会社員 A さん
所得控除 250万円

$200万円 + 1,000万円 = 1,200万円$
 $1,200万円 - 250万円 = 950万円$ 課税所得
 $950万円 \times 33\% = 313.5万円$
 $313.5万円 - 153.6万円 = 159.9万円$
 住民税
 $950万円 \times 10\% = 95万円$
 $159.9万円 + 95万円 = 254.9万円$



(2) それでは法人を設立して、法人名義で物件を購入したら？

給与所得

給与収入 1,220万円
 給与所得控除 ▲220万円
 $1,220万円 - 220万円 = 1,000万円$
 $1,000万円 - 250万円 = 750万円$

■ 中小法人の法人税実効税率表 (法人住民税と法人事業税を含む、2019年4月1日現在)

所得区分	税率
年間400万円以下	25.90%
年間400万円超 800万円以下	27.58%
年間800万円超	33.59%



賃料収入 600万円 **益金**
 費用 ▲390万円 **損金**
 $600万円 - 390万円 = 210万円$

$210万円 \times 25.90\% = 54.4万円$ **法人税**
 $750万円 \times 23\% - 63.6万円 = 108.9万円$ **所得税**
 $750万円 \times 10\% = 75万円$ **住民税**
所 + 住 = 183.9万円
 $54.4万円 + 183.9万円 = 238.3万円$

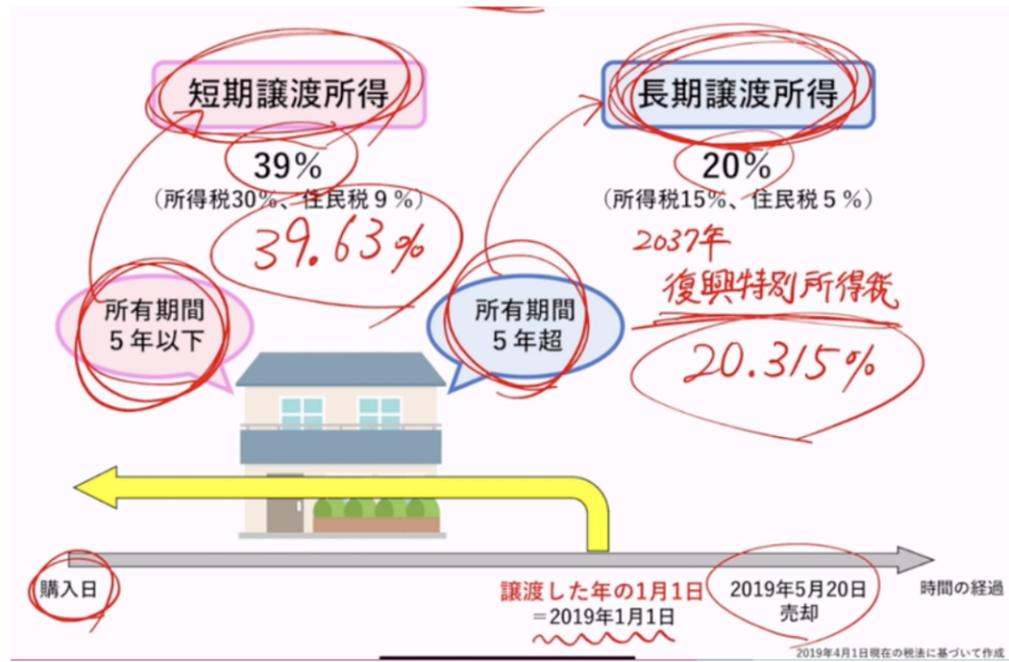
→法人: +16万6千円

(3) ただし初年度は「還付」の可能性が!

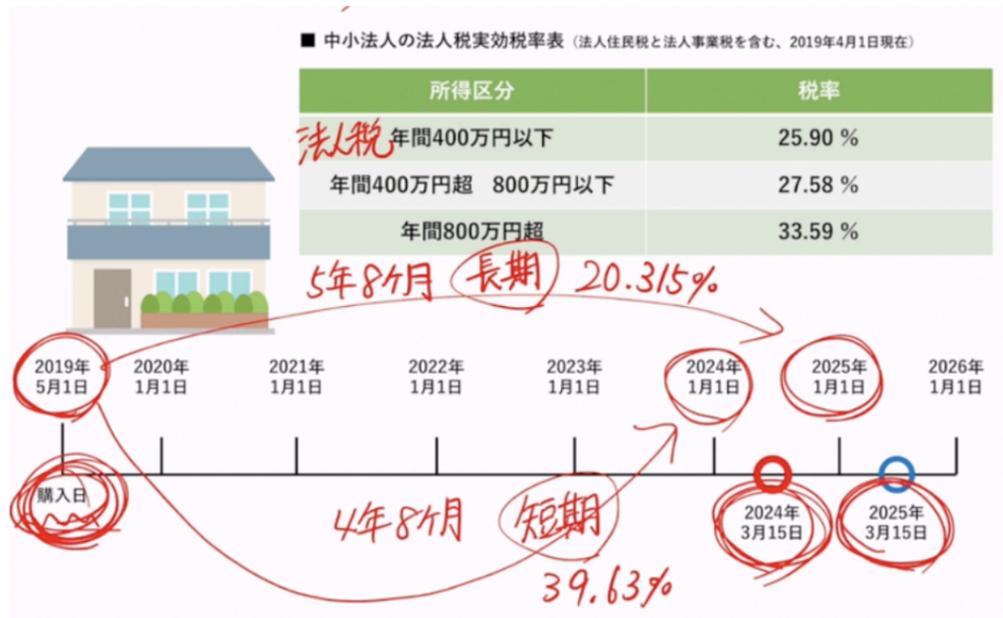
- ① 給与所得にかかる所得税は、先に源泉徴収されている
 →しかし確定申告によって不動産所得と合算される
- ② 物件を購入した初年度の不動産所得は、
 初期費用がかかることからイナスになることが多い
 →不動産所得のマイナス分だけ
- ③ 所得税を多く支払いすぎていることになるので、
 そのような場合、確定申告をすることで還付される

(4)不動産の譲渡所得について

- ・短期譲渡所得
- ・長期譲渡所得



(5) 売却益に対する課税の比較



(6) 売却損が生じてしまったときの違い

