

11

2016

橋本税理士事務所

事務所通信

〒171-0022 東京都豊島区南池袋 1-16-20 んかりやビル 6F
TEL:03-6871-9579 FAX:03-6745-8423

自宅の賃貸契約を法人名義にして社宅にすれば、家賃の一部を法人の損金にできます

大企業では、借上社宅という制度により、賃貸契約の自宅マンションの家賃の大半を会社が負担してくれる企業が多くあります。

しかし、借上社宅の制度は大企業に限らず、中小企業であっても借上社宅の制度を活用することができます。社長 1 人の会社の事務所兼自宅マンションであっても問題ありません。

借上社宅の制度を活用することにより、**法人の利益を圧縮して節税することが可能です。**

社宅利用料を利用者から徴収する

自宅マンションの賃貸契約を法人名義にして社宅にした場合、マンションの家賃は法人が支払うこととなります。そして、**法人が支払った家賃は、法人の損金として処理されます。**

また、法人は、社宅を利用している役員や従業員から社宅の利用料を徴収しなければなりません。そして、**法人が徴収した社宅利用料は、法人の益金として処理されます。**

社宅利用料の最低月額額の計算方法

法人が社宅利用者から徴収すべき社宅利用料は、なるべく低い方が法人の利益をより圧縮することができますが、社宅利用料はいくらでも良いわけではありません。

法人は、社宅利用者から最低でも月々「**家主への支払家賃×50%**」の社宅利用料を徴収しなければなりません。

ただし、「家主への支払家賃×50%」の代わりに、**下記の計算式により計算した金額を社宅利用料の最低額とすることもできます。**通常はこちらの金額の方が低くなるため、こちらを社宅利用料として採用する場合があります。

従業員の場合の社宅利用料の最低月額額の計算式

下記の合計額

- ・家屋の固定資産税課税標準額×0.2%
- ・12円×家屋の床面積(m²)÷3.3m²
- ・敷地の固定資産税課税標準額×0.22%

※固定資産税課税標準額は、毎年4月に送付される「固定資産税課税明細書」や、都税事務所や市区町村役場で発行される「固定資産税評価証明書」に記載されています。

役員の場合の社宅利用料の最低月額計算式

社宅の種類			社宅利用料
小規模社宅	木造	床面積 132 m ² 以下	下記の合計額 ・家屋の固定資産税課税標準額×0.2% ・12円×家屋の床面積(m ²)÷3.3 m ² ・敷地の固定資産税課税標準額×0.22%
	木造以外	床面積 99 m ² 以下	
一般社宅	木造	小規模社宅や豪華社宅に当たらないもの	(家屋の固定資産税課税標準額×10%+敷地の固定資産税課税標準額×6%) ÷12
	木造以外		(家屋の固定資産税課税標準額×12%+敷地の固定資産税課税標準額×6%) ÷12
豪華社宅	・床面積 240 m ² 超 ・取得価額、賃借料の額、内外装の状況等を総合的に判断して豪華社宅と判断される		時価相当額 (通常支払われるべき利用料相当額)

社宅利用料の計算の具体例

具体例

社宅利用者	代表取締役
構造、床面積	鉄筋コンクリート造、77 m ²
固定資産税課税標準額	家屋 2,000 万円、敷地 300 万円
家主への月額支払家賃	20 万円

利用者から徴収すべき社宅利用料の最低月額

木造以外、かつ、床面積 99 m²以下 ∴小規模社宅に該当

・20万円×50% = **100,000円**

・(2,000万円×0.2%) + (12円×77 m²÷3.3 m²) + (300万円×0.22%) = **46,880円**

いずれか低い金額 ∴**46,880円** →利用者から月々最低**46,880円**の社宅利用料を徴収する

利益圧縮額

損金：200,000円（家主への月額支払家賃）

益金：46,880円（利用者から徴収する社宅利用料の最低月額）

∴差額 153,120円 →**最大で月々153,120円の利益を圧縮できる**

まとめ

このように、自宅マンションを社宅にすれば、支払家賃と利用者から徴収する利用料の差額分の利益を圧縮することができます。少なくとも支払家賃の50%分の利益を圧縮できます。

自宅の社宅化は効果の高い節税策ですので、検討されてみてはいかがでしょうか。