

「ネクストウィル・タックスレビュー」では、毎月 1 回、法人税、所得税、相続税等の税務情報を配信させていただきます。特に税制改正等の注目度の高い税務については、なるべく早く取り上げていきたいと思っております。ご自分が税務でお悩みの方はもとより、日頃から税務でお悩みの方と接する機会の多い、**弁護士、司法書士、不動産鑑定士、社会保険労務士等の士業の先生方、不動産関連業界及び金融機関の方々**などのクライアントサービスに役立つ情報の配信を心がけております。ぜひご活用ください。

ー 不動産管理会社の活用術(その 1) ー

国税庁が公表している相続財産の種類別統計数値を見ると、全体の 1/2 以上を不動産が占めていることから、不動産管理会社を設立することによって節税対策につながるケースが多くあります。この不動産管理会社の活用方法について、その概要と活用のポイントを 2 回に分けて説明していきたいと思っております。

1. 不動産管理会社の活用方法

不動産管理会社の活用方法は、主に次の 3 つの方法があります。

①管理委託方式

- 不動産管理会社に対して、不動産の管理業務(物件の見回り、共有部分の清掃、修繕工事の発注等)のみを委託する方式です。
- オーナーと不動産管理会社の間で不動産管理業務委託契約を締結し、オーナーから不動産管理会社に月額管理料を支払うこととなります。

②サブリース(転貸)方式

- 不動産管理会社がオーナーの保有する不動産を一括借り上げし、これを借主に転貸する方式です。
- オーナーは不動産管理会社から賃貸料を受領し、不動産管理会社は借主から賃貸料を受領することになるため、不動産管理会社は「借主から受領した賃貸料」と「オーナーに支払った賃借料」の差額が実質的な管理報酬となります。
- 不動産管理会社が空室リスクを負担するため、①管理委託方式よりも高い管理報酬を得ることができます。

③不動産保有方式

- 不動産管理会社が不動産を所有し、賃貸料収入を得る方式です。
- 不動産賃貸料を直接不動産管理会社が受領するため、オーナーは賃貸収入を得ないこととなります。
- ①管理委託方式及び②サブリース方式よりも不動産管理会社の収入を多くすることができるため、高い節税効果が期待できます。

2. 不動産管理会社を活用するメリット

不動産管理会社を活用する主なメリットは、(1)所得の分散による所得税の節税効果、と(2)給与所得控除の活用による所得税の節税効果です。

(1) 所得の分散による所得税の節税効果

不動産管理会社がない場合、賃貸料収入はオーナーしか得ることができず、所得税はオーナーのみ課税されます。ここで、賃貸料収入の一部又は全部がオーナーから不動産管理会社に移転することで、オーナー以外に所得を分散することができます。所得税は累進課税制度を採用しており、所得が大きいほど税率が高くなるため、所得の低い親族等に所得を分散することで全体の所得税を低く抑えることができます。

(2) 給与所得控除の活用による所得税の節税効果

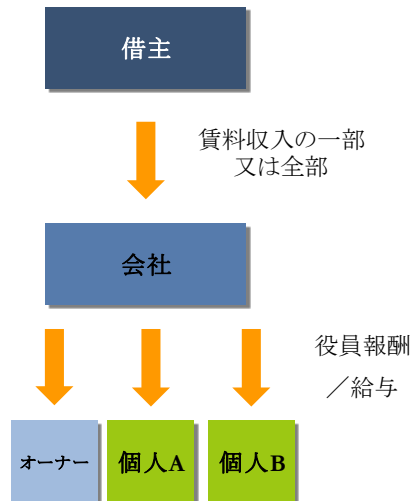
不動産管理会社に移転した賃貸収入の一部又は全部は、不動産管理会社の役員又は従業員の給与という形で各人の所得へと移転していきます。この給与所得には、給与所得控除という一定の控除が認められており、この控除額が所得税を低く抑える効果を発揮します。

<不動産管理会社を活用した所得移転のイメージ図>

【不動産管理会社なし】



【不動産管理会社あり】



3. 不動産管理会社を設立するデメリット

一方、不動産管理会社を活用する場合の主なデメリットを挙げると以下のとおりです。いずれも金額的に大きなものではありませんが、不動産管理会社の設立にあたり、知っておく必要があります。

- 法人と個人の所得を区分する必要があるため、記帳や申告の手続きが従来よりも煩雑になります。
- 不動産管理会社が赤字の場合でも、一定額の税金(住民税均等割)を支払う必要があります。
- 不動産管理会社の法人税・地方税の申告等が必要であり、税理士報酬等が発生します。

4. 不動産管理会社に支払う管理料の適正額

上記の①管理委託方式及び②サブリース方式においては、月額管理料をいくらにすればよいか、というご質問をよくいただきます。管理料が高ければ所得の移転が進み、節税効果が大きくなるため、管理料を高くしたいオーナーが多いと思います。但し、相場よりも高すぎると税務調査で否認されるリスクがあり、管理料をどの程度に設定すればよいか、が悩ましいところだと思います。

適正な管理料については、裁判所や国税不服審判所において、地域・規模等を勘案して同業者の事例を抽出し、それらの平均値をもって適正管理料としているケースが多いようです。これらの判決や裁決によると、①管理委託方式の場合で賃貸収入の 4~7%程度、②サブリース方式の場合で賃貸収入の 6~12%程度となっています。

しかしながら、管理業務の委託内容については多様であり、一概に何%までは認められるということはありません。実際の管理業務の内容を明確にし、当該業務内容に見合った管理料を検討・決定することが重要です。

なお、同族会社である不動産管理会社に管理実態が全くなく、別のプロの不動産管理会社が管理業務をすべて行っているケースでは、税務調査等において、同族会社である不動産管理会社に支払った管理料を全額否認される可能性がありますので注意が必要です。

5. 税額シミュレーションの重要性

不動産管理会社を活用する主な目的は節税の場合が多く、その効果が期待したどおりの結果にするためには、前提条件を決めて税額シミュレーションを行うことが必要です。不動産管理会社の活用方法、賃貸収入の規模、管理料の設定等によっては、不動産管理会社を設立したけれども「労多くして功少なし」となるケースもあります。従って、面倒でも税額のシミュレーションを行い、その効果を数値として確認してから実行に移すことが重要です。

— 税制改正の動向 —

衆議院が解散し、投票日が 12 月 16 日となったことで、税制改正のスケジュールに影響が生じる可能性があります。例年であれば 12 月中旬に税制改正大綱が閣議決定され、これをもとに財務省・総務省が法案を準備し、通常国会に 2 月の初旬に提出されますが、税制改正大綱の公表が遅れ、その後のスケジュールも遅れる可能性があります。

なお、昭和 58 年 12 月の衆議院選挙の時は、翌年 1 月 20 日に税制改正大綱が閣議決定・公表されています。

今回の税制改正大綱は相続税の増税改正の行方に注目が集まり、公表日が気になる場所ですが、越年の可能性も十分考えられる状況です。

上記の内容に限らず、会計・税務に関する疑問点、不明点等がありましたら、お気軽にお問い合わせ下さい。

ネクストウィル・タックスレビュー Vol.26

発行日:平成 24 年 12 月 10 日(毎月 10 日発行)

発行者:ネクストウィル・コンサルティング株式会社/西田公認会計士事務所

住所:107-0052 東京都港区赤坂 7 丁目 9 番 4 号赤坂 Vetro 3 階 電話:03-3568-1977 / FAX:03-3568-1979



【参考文献】

- タイムリミットで考える相続税対策実践ハンドブック 山本和義著 (株清文社)
- 税務研究会「税務通信」3238号

【連絡先】

ネクストウィル・コンサルティング株式会社/西田公認会計士事務所

電話:03-3568-1977 FAX:03-3568-1979 E-mail: info@nextwill.co.jp

担当者: パートナー 西田 誠 / シニアコンサルタント 武山 洋介

【事業概要】

- 法人アドバイザー事業
法人税務顧問サービス、社外 CFO サービス、記帳代行/事務代行サービス
- 個人アドバイザー事業
所得税・相続税・贈与税等の税務申告サービス、相続・事業承継対策サービス
- 財務アドバイザー事業
M&A アドバイザリー業務、財務デューデリジェンス業務
企業価値評価業務、事業再生支援業務