

発行所

株式会社 FPシミュレーション

大阪市中央区農人橋1-4-31 Tel:06-946-8011

編集発行人: 税理士 三輪 厚二 Fax:06-946-8727

同族会社の不動産管理料について判決

Q: 私は節税のため所有する不動産の管理会社をつくりました。管理料はどの位にすればよいですか。

A: 不動産収入のある人が、管理会社をつくと節税になるのはご周知のとおりです。

管理会社に支払う管理料が、不動産所得の必要経費になるので、個人にとってはその分が節税になります。また、管理料を受け取った会社は、妻や子どもに給料を支払うことができるので、所得の分散が図られるわけです。

そこで管理料をいくらにすればよいか問題になってきます。というのも、東京地裁において、同族会社に支払った不動産管理料が所得税の負担を不当に減少させることになるとした税務署の課税処分の判断を支持する判決がこの度あったからです。

原告は自己の所有するビルの総合管理を同族会社に委託し、管理料として賃貸料収入の30%ないし35%を同族会社に支払っていました。これに対し税務署は、標準的な適正管理料と比して極めて高額であるとして「同族会社の行為又は計算の否認」(所得税法157条)※を適用しました。これを不服とする原告が訴訟に及び、今回判決が行われたわけです。

類似の条件下における比準同業者の不動産管理料割合は、争われた62年分、63年分、元年分がそれぞれ4.98%、4.89%、4.90%となっています。

不動産管理料については世間相場を大きくかけ離れることのないよう注意が必要です。

※「同族会社の行為又は計算の否認」とは、税金の負担を不当に減少させる結果となると認められた場合、これを否認し、通常あるべき行為又は計算に引き直して税法を適用することです。

