

税務相談室

不動産管理会社に対する 管理委託

北海道医師会顧問税理士 中村 孝一

質問

1. 私は賃貸不動産をかなり多く所有しており、このほど妻を代表取締役として不動産管理会社をつくりました。
不動産収入は年間約5,000万円です。このうち不動産管理会社に対して、不動産の維持・管理の費用として年間250万円支払っております。この場合の課税関係はどうなるのでしょうか。
2. また、管理料を3,000万円に増額し、私と妻および子供2人に役員報酬として、それぞれ500万円を支給した場合に、税務調査で問題になるのでしょうか。正規に契約書を取り交わしますので、とくに問題がないと思いますかどうか。

回答

1. 法人税および所得税（あなたの不動産所得・妻の給与所得）が課税されます。

1) 不動産管理会社の法人税

法人税は法人の所得について一定の税率（資本金1億円以下の法人にあっては、法人所得が年800万円以下の部分については原則22%（現在18%）、それ以上の所得の部分については30%）を乗じて計算されます。

この法人の所得は、益金の額から損金の額を控除して計算されますが、ご質問の会社については次のようなものが考えられます。

ア 益金：不動産管理収入250万円

イ 損金：あなたの奥さんの給料、不動産の維持管理費用（あなたが負担すべきものを会社が立て替えて支払ったものは除きます）

2) あなたの課税関係

不動産所得の金額は、総収入金額から必要経費を控除します。

ア 総収入金額

不動産の賃貸料収入5,000万円

イ 必要経費

法人に支払った管理費用250万円（不当に高額

でない）と認められる場合に限り）、修繕費などの費用（法人が立て替えたものを含みます）、固定資産税・建物等の減価償却費。

ウ 奥さんに対する課税関係

会社が奥さんに支払った給与収入から給与所得控除をした後の金額が、給与所得として課税されます。

なお、上記の国税のほか、地方税として、

①不動産管理会社に対しては、法人住民税・法人事業税が、

②あなたに対しては、個人住民税・個人事業税が、

③奥さんに対しては、個人住民税が課税されます。

2. 管理料を適正な額に是正する必要があります。

最近、不動産所得を有している個人が、自己または親族の主宰する不動産管理会社を設立し、その不動産管理会社に①不動産の管理を委託して高額な管理料を支払ったり、②不動産を低額で一括賃貸し、その不動産管理会社が第三者に通常の賃貸料でまた貸しする例があるようです。

あなたの場合もこれに当たるようですが、このような通常の経済的取引と異なった取引を、同族会社の持つ特殊性を利用して行い、所得税の負担を不当に減少させている場合に、税務署長は、その行為または計算にかかわらず、税務署長の認めるところにより所得金額を計算できることとされています。

また、仮に所得税負担の回避という目的で、不動産管理会社を設立したものではないとしても、その経済的実質から判断して、個人法人間の契約が不合理不自然なものと認められれば、同じように取り扱われることになります。

したがって、あなたの場合には、この管理料を適正な額に是正する必要があると思われます。この適正な管理料とは、あなたと同族関係にない不動産管理会社（いわゆる第三者）に管理を委託したとした場合、いくら払うかということで考えていただければよいと思います。

