

不動産会社と不動産に詳しい士業などの専門家を擁する一般社団法人不動産ビジネス専門家協会（東京都千代田区）。所属する14人の士業に知っておくべき情報を聞く。

第5回 所得税・法人税対策の注意点
～不動産管理会社の活用～

**税金負担大きい不動産収入
管理法人設立し節税する**

不動産オーナーの悩みの一つに挙げられるのが、所得税・住民税といった税金の負担ではないでしょうか。

不動産収入は経費率が低いため、所得が高くなり、税金負担が大きくなる場合が多いのです。そのため、所得税の確定申告に

おける対策として、今後見込まれる物件の修繕を早期実行するといった機会もよくあると思います。

個人が負担する所得税や住民税は、所得が増えるほど税率も上がる超過累進税率となっております。最高で55%（所得税45%・住民税10%）の税率です。相당한給与収入のある人が先祖代々引き継がれてきた不動産を相続したところ、不動産収入と合算され、高い税率で課税されてしまうというケースも見受けられます。

個人の不動産収入の経費対策としては、青色申告を選択して特別控除を適用する、親族へ給与を支払い所得を分散するなどがあります。しかし、この親族への給与は、親族がほかに仕事を持つことができず、また業務に応じた金額でなければならぬため、多くの金額を支払うことはできません。

そこで、不動産管理会社を設立し、不動産所得を法人に移転することで、その法人から親族へ給与を支払い、所得を分散させるという手法が活用されています。

ます。

不動産管理の方式で異なる
所得を分散する効果

不動産管理会社の方式は①管理委託方式②一括転貸（サブリース）方式③不動産保有方式の三つがあります。

①管理委託方式

不動産管理会社として建物の管理業務などを社員である親族が行い、オーナーは家賃収入の一定額を管理費として法人に支払います。オーナーの不動産所得の経費を増やし、親族は法人から給与をもらうことで、所得を分散させる方式です。

②一括転貸（サブリース）方式

オーナーの不動産を法人が一括で借り上げ、転貸します。法人は賃借人から家賃を受け取り、一定の管理費を差し引いてオーナーへ家賃を支払います。①と同様に、オーナーの経費を増やし、親族は社員となって法人から給与をもらうことで、所得を分散させる方式です。

①②ともに、税務上で問題となるのが、法人が受け取る管理費の割合です。あまりに法人へ

移転する割合が高いと、税務調査においてオーナーの不動産所得の経費としては認められず、修正を求められます。

さまざまな考え方がありますが、管理費として法人へ移転できる限度は①では家賃収入の10%程度、②では家賃収入の10～15%（オーナーへ支払う家賃が85～90%）くらいだと思います。

①②のように家賃収入の10～15%の分散では、あまり対策にはならないと考える人もいるでしょう。そこで、一番有効なのが、③の不動産保有方式です。

③不動産保有方式

法人がオーナーから不動産を購入することにより、オーナーの不動産収入をすべて法人の収入とする方式です。

オーナーが所有している不動産を売却すると、取得費と売却価額の差額（売却益）につき、譲渡所得税が課されます。税率は20・42%（所有期間5年以下の場合は39・63%）です。不動産の売却は、同族間とはいえども時価で行わなければなりません。

建物だけを見ると、建物の時