

クイズで分かる相続対策のポイント ～その10～ 不動産管理会社の活用についての勘違い

Q. 長男の不動産管理会社に、父が所有する賃貸不動産の管理料として5%を支払うことにしたら税務上問題はないか。なお、父の所有する賃貸不動産については、賃貸管理者に管理を委託している。

【答え】

- ① 過大管理料に該当しないので、税務上の問題は生じない。
- ② 管理実態がないと税務上管理料は必要経費と認められない。

【解答】 管理実態がないと税務上管理料は必要経費と認められない。

【解説】

管理料が過大であるか否かについての更正処分の根拠は、従前は同族会社の行為計算否認規定（所法157）によるものですが、平成18年6月13日の判決では、「不動産管理会社が管理委託契約に基づく業務について履行したことを客観的に認めるに足る証拠も認められないことから、本件管理料については、所得税法37条1項に規定する不動産所得の金額の計算上必要経費に算入すべき金額は、零円とすることが相当である」とされました。

そのため、管理料が低額であっても、不動産管理会社が管理している実態が備わっていないと否認されることになります。

所得税法157条（同族会社等の行為又は計算の否認等）

税務署長は、次に掲げる法人の行為又は計算で、これを容認した場合にはその株主等である居住者又はこれと政令で定める特殊の関係のある居住者（・・・）の所得税の負担を不当に減少させる結果となると認められるものがあるときは、その居住者の所得税に係る更正又は決定に際し、その行為又は計算にかかわらず、税務署長の認めるところにより、その居住者の各年分の第百二十条第一項第一号若しくは第三号から第五号まで（確定所得申告）、第百二十二条第一項第一号から第三号まで（還付等を受けるための申告）又は第百二十三条第二項第一号、第三号、第五号若しくは第七号（確定損失申告）に掲げる金額を計算することができる。（以下、略）

所得税法37条（必要経費）

その年分の不動産所得の金額、事業所得の金額又は雑所得の金額（事業所得の金額及び雑所得の金額のうち山林の伐採又は譲渡に係るもの並びに雑所得の金額のうち第三十五条第三項（公的年金等の定義）に規定する公的年金等に係るものを除く。）の計算上必要経費に算入すべき金額は、別段の定めがあるものを除き、これらの所得の総収入金額に係る売上原価その他当該総収入金額を得るため直接に要した費用の額及びその年における販売費、一般管理費その他これらの所得を生ずべき業務について生じた費用（償却費以外の費用でその年において債務の確定しないものを除く。）の額とする。（以下、略）