

適正な不動産管理手数料

Question 4

不動産管理会社に支払う管理手数料をいくらにするか、頭を痛めています。
どの程度であれば、税務署も認めてくれるのでしょうか。

Answer

① 不動産管理方式

この方法は不動産所有者（対策実行者）の有する不動産をテナントに賃貸するのに際して、不動産管理会社が仲介を含めて賃貸に係る管理業務を行うものです。この場合においては、不動産管理会社は不動産の所有者から「仲介料」や「管理料」といった名目の手数料を取ることになりますが、この手数料は不動産の所有者の不動産所得の計算上経費となり、不動産管理会社の収入となります。これにより親族である役員で所得分散するとともに、不動産の所有者の不動産所得を減少することができる方式です。

② 不動産転貸方式

この方式は不動産所有者（対策実行者）の有する不動産を不動産管理会社に賃貸し、さらに不動産管理会社がテナントに転貸するものです。この場合においては、不動産の所有者が不動産管理会社に賃貸する賃貸料の多寡が問題となります。つまり、不動産の所有者が通常より低い料率で不動産管理会社に不動産を賃貸し、不動産管理会社は通常の料率でテナントに賃貸し、その差額を親族役員間で所得分散する方式です。

③ 総括 — 税務上の適正不動産管理料の割合

総論

同族関係者間での不動産管理料は、しばしば税務調査では問題となるケースのひとつです。その際、いわゆる「適正管理料割合」に関しては“おおむね20%以内”が、所得税の執行上、目安とされている模様です。

もちろん、20%以内であればすべてフリーパスということではなく、基本的には個々の建物の規模、地域性、管理業務の内容等々に則したところで判定されることとなりますが、過去の判決、審査事例などにおいても、通常のビル管理などに関し20%以下のケースで否認された事例は少ないことから、個人課税部門において調査対象の選定等に当たってのメルクマールとなっている観が強いようです。逆にいえば、20%超のケースは当局の目を引きやすいということになります。

実務上、管理料の決定にあたっては、不動産転貸方式の場合には一括借り上げのため、空室の危険負担を不動産管理会社が負っていることを考えますと、管理料（転貸差益）20%程度であれば適正な管理料割合とと思われます。

これに対し、不動産管理方式の場合には専門の管理会社の管理料とのバランスを考えますと、10%程度に管理料を抑えておいた方がよいと思われます。

賃貸料に占める割合がポイント

不動産管理会社の活用による節税の典型的なパターンとして、累進税率による個人の税負担を回避する目的で、代表者が所有する土地・建物の管理業務を自社に委託し、管理料の支払いを発生させるといった例が挙げられますが、その際、判定のポイントとなるのが、非同族間における「賃貸収入に占める管理料割合」です。同じ地域において賃貸建物の管理を一般の管理会社に委託しているケースにつき、建物の規模・態様を同じくする事例を抽出したところで、その平均値が算定されます。

この管理料割合は、不動産管理方式の場合は5%～7%程度、サブリース方式の場合は10%程度のものが多いようです。

基本的には建物の規模や管理業務の内容等により判定

もちろん、20%以内であればすべてOKということではありません。基本的には、個々の建物の規模、地域性、管理業務の内容等々に則したところで判定されることになります。

実際、過去の判決では、昭和62年～平成元年当時で適正管理料割合は5%程度とされたケースがあります。(平6. 1. 28/平成5年(行ウ)第39号。東京地裁判決)。また、最近の審査事例でも、平成元年～3年につき10%～12%程度が適正とされています。(平6. 6. 24裁決/棄却。東京不服審判所)。ちなみに、これらのケースでは、納税者側は40%から50%近いところで管理料を設定していました。

杓子定規に考えて、数字の上でそれぞれの適正割合を上回る限り是正される可能性が存するわけですが、通常のビル管理等であれば、やはり“おおむね20%以内”が許容範囲ということはいえそうです。

しかし、まったくのペーパーカンパニーを介在させ、管理業務の実態がないところで支払いのみがおこなわれるケースにあっては、20%以内であっても否認される可能性は十分あります。

不動産管理料の決め方は慎重に

病院を経営する個人(請求人)と不動産管理会社との建物賃貸借が所得税法第157条(同族会社等の行為又は計算の否認)によって否定された事案(平成10. 4. 24裁決)があります。

この判決の中では、税務署サイドが近隣の類似事例から比準した「適正賃料」1に対し、請求人賃料は1.4程度であり、最も高額な物件とでは1対1.24程度の差でした。

請求人はこの差は合理的な偏差の範囲内と主張しましたが、審判所では「所得税の負担を不当に減少させたかどうかは、適正賃料との比率の差の大小のみによって一律に判断すべきものではない」と請求人の主張を一蹴しています。

つまり、審判所は、適正賃料によって計算した納付すべき所得税額と実際の納付税額の金額格差が2,070万円～2,235万円と高額になる点に注目し、本件の場合、所得税の負担を不当に減少させたと結論づけたのです。