

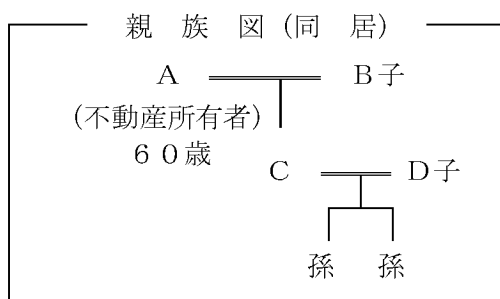
事例紹介

—不動産管理会社の活用による節税比較

Question 5

私は現在、個人で不動産賃貸業を営んでいますが、毎年支払う税金が住民税も含め 1,373 万円にもなります。不動産管理会社の活用による節税を考えていますが、具体的にどのように進めたらよいかアドバイスをお願いします。

Answer



現状

Aさん(不動産所有者)は、Cさんに専従者給与を500万円支払っており、2人合わせた税金は1,373万円です(①の表参照)。また、Aさんの賃貸収入の内訳は②の表の通りです。そこで、不動産管理会社による節税を考えます。

手順 1 不動産管理会社の設立及び役員を検討

まず、不動産管理会社を設立し、役員を決めます。

この場合、Aさんを除くご家族の皆様B子・C・D子さんを役員とし、役員報酬を支払います。

(Aさんも役員とし、会社から役員報酬を取ることも可能ですが、ここではAさんと不動産管理会社との間における株主・役員等の関係を皆無にするため、あえてAさんを株主・役員とはしていません)

手順 2 不動産管理会社による具体的管理の内容

Aさんの所有不動産ごとに不動産管理会社による管理内容を決めます。(②の表参照)

こうすることにより、賃貸料2,500万円・必要経費500万円がAさんから不動産管理会社にシフトしますので、最終的に2,000万円の利益をAさんから不動産管理会社にシフトしたことになります。

節税効果

現状におけるAさんの税金は、Cさんの分も含めると1,373万円となります。

これに対し対策後の税負担は、Aさんをはじめ御家族皆様で847万円となりますので、計算上は不動産管理会社を活用することにより526万円の節税効果があります。

しかし、現実には不動産管理会社を運営する上での事務経費や給与の支払いを受けた役員(親族)の社会保険の負担が新たに発生します。

従って、この分を差引いた節税効果は400万円程度と思われます。

① 対策前（現状）

(単位：万円)

	Aさん
貸 貸 収 入	8,000
必 要 経 費	4,000
専従者給与 (Cさん)	500
所 得 税・住 民 税	1,341

(単位：万円)

	Cさん
給 与 収 入	500
所 得 税・住 民 税	32

2人合わせた税金 1,373万円

② 賃貸収入明細と不動産管理会社の活用

(単位：万円)

貸家・貸地の区分	年間賃貸料	不動産管理会社の 運営形態	年 間 賃 借 料		備 考
			Aさん	不動産管理会社	
① 貸駐車場	2,500	不動産転貸方式 不動産管理会社 自己運営方式	2,000	500	自走式立体駐車場 を不動産管理会社 がAさんから買取 り運営する
② 貸駐車場	1,200			1,200	
③ 貸ビル	4,000	不動産転貸方式	3,200	800	
④ 貸宅地(底地)	300		300		
計	8,000		5,500	2,500	

※ 不動産管理会社の活用に伴い、駐車場集金手数料・立体駐車場の減価償却費等の必要経費 500万円がAさんの負担から不動産管理会社の負担となる。

③ 対策後

(単位：万円)

	Aさん
貸 貸 収 入	5,500
必 要 経 費	3,500
専従者給与 (Cさん)	0
所 得 税・住 民 税	591

(単位：万円)

		不動産管理会社
賃 貸 収 入		2,500
必 要 経 費	役 員 報 酬	1,800
	そ の 他	500
利 益		200
法 人 税・住 民 税・事 業 税		66

(単位：万円)

	役 員			
	合 計	Cさん	B子さん	D子さん
役 員 報 酬	1,800	1,000	400	400
所 得 税・住 民 税	190	136	27	27

※ Cさんは会社から役員報酬をもらうため、Aさんからの専従者給与はゼロとなります。

④ 節税効果

(単位：万円)

対策前の税負担	対 策 後 の 税 負 担				節 税 効 果
	Aさん	不動産管理会社	3人の役員	合 計	
1,373	591	66	190	847	526

※ 各人の所得控除をAさん 200万円・Cさん 100万円・その他の人 50万円として税金を計算しています。