



高過ぎる不動産管理料に断!

●転貸方式に初の判例●

不動産管理会社を設立して、高額な管理料を支払ったり(管理委託方式)、所有不動産を低額賃貸料で同族会社一括貸付けし、その会社が通常の賃貸料で第三者に転貸して(転貸方式)、節税を図る例がよくみられます。これは、所得を分散して超過累進税率を免れたり、同族会社から役員報酬を受けることにより、不動産所得を給与所得に転化させて給与所得控除を利用しようというものです。

●しかし、節税策が行き過ぎたため、高額な管理料を否認された採決や判例がすでに数例出ています。

平成4年5月14日福岡地裁は、低額な賃貸料は「所得税の負担を不当に減少させる結果となる」として、その行為計算を否認する判断を示しました。転貸方式としては、初めての判例であり、福岡高裁(平成5年2月10日)も、地裁判決を支持しています。

◎判決では、所得税法157条の適用に当たって、①原告の給与所得をも斟酌する必要があるか ②原告がみなし法人課税及び一般青色申告を選択した場合の租税負担を想定し、それと比較検討する必要があるか ③「不当に減少」の判断基準となる適正な賃貸料の額等が争点となりました。

◎原告は、同族会社Aに、建物や駐車場を一括して年額2400万円で賃貸し、管理も委託していました。A社は、これを第三者に3400万円余で転貸して、差額1000万円余のうち800万円を役員報酬として、原

告とその妻に支払っていたという事案です。

◎裁判所は、賃貸料の適正額につき、直接算定することが極めて難しいため、それに代る方法として、賃貸料と転貸料の差額を実質的に管理料とみることができることから、**転貸料収入から適正管理料を控除した金額**と認定しました。

そして適正管理料は、不動産の管理を同族関係にない不動産管理会社に委託している者のうち、いわゆる倍半基準により抽出した比準同業者の管理料割合によることが合理的であり、転貸方式の特殊性を考慮する必要はないとしています。

また、所得税法157条の適用により、計算上A社の所得が1000万円余から適正管理料の187万円余と減少し、役員報酬800万円を払えなくなったとしても、そのことに考慮を払う必要はないと厳しい判断をしています(以上金額は59年分)。

年分	貸付不動産	原告主張額	裁判所の認定額	
			①転貸料収入×管理料割合=②適正管理料	適正賃貸料(①-②)
昭59年分	建物	24,000,000円	$31,215,000円 \times 6\% = 1,872,900円$	29,342,100円
	駐車場		$3,312,000円 \times 9\% = 298,080円$	3,013,920円
昭60年分	建物	24,000,000円	$31,637,400円 \times 6\% = 1,898,244円$	29,739,136円
	駐車場		$3,361,400円 \times 8\% = 268,912円$	3,092,488円
昭61年分	建物	24,000,000円	$33,366,600円 \times 6\% = 2,001,996円$	31,364,604円
	駐車場		$2,990,500円 \times 9\% = 269,145円$	2,721,355円