



(1) 不動産管理会社設立のポイント

公認会計士 長谷川 佐喜男

前回お話ししました遺産分割協議によって、現預金・有価証券等の流動資産を相続される場合もありますが、相続財産に占める不動産の割合は、かなり高くなります。今回は、相続で先祖代々の土地を継承した場合や、遊休地を有効活用するために不動産オーナーになられた場合の有効な不動産管理会社の設立のポイントをお話致します。

まず、不動産オーナーの共通の悩みとして下記のようなことがあります。

1. 先祖代々の財産を子孫に目減りさせない方法で引き継ぎたい。
2. 税金の負担が大変気になる。(固定資産税・都市計画税・所得税・住民税・事業税等)
3. マンション建設等による長期借入金返済と経年化による空室対策。手元資金の減少。
4. 次世代への相続税の心配。

悩みを解決するには、不動産オーナー自身の問題としてだけではなく、一族全体の問題として考える必要があります。オーナーに係る所得税の税負担の軽減、将来発生する相続税の節税対策、長期的な不動産の安定収入確保、子孫への事業承継対策等、総合的に検討する必要があります。

不動産を有効活用を事業として行うのであれば、不動産管理会社を作る方が、オーナーにとってメリットがあると思います。但し、上記の問題点を踏まえた上で、不動産所有の状況を把握し、専門家に個人と法人の両面から租税負担の試算と、相続税のシミュレーションを依頼して、総合的に判断するのが良いと思います。

1) 不動産管理会社設立のメリット・デメリット

不動産管理会社を作ることで、不動産収入から管理費等を法人に支払い、法人はそこから役員報酬として配偶者や子供等に支払うこととなります。オーナーに集中していた所得を配偶者や子供等に分散することによって、相続税の節税につながり、これが管理会社設立の最大のメリットとなります。法人事業運営としては下記の3方式があります。それぞれを比較してみました。

	メリット	デメリット
管理 委方 託式	<ul style="list-style-type: none"> ・個人の不動産所得を法人の管理費として支払い、個人所得を減少できる。 ・法人から役員報酬を取ることにより、所得分散や、保険など全額損金として支払うことにより、節税効果があります。 	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産収入に対する管理費の割合が、法人が行っている業務内容に比べて高額であると認められる場合、税務調査等により否認されるリスクが高くなります。
一 括 賃方 貸式	<ul style="list-style-type: none"> ・管理委託方式と基本的に同じですが、業務内容が多くなることにより、法人への支払管理費の割合を高くすることができ、不動産所得の圧縮や役員報酬により節税効果が大きくなります。 	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産収入に対する管理費の比率を高く設定できますが、業務内容に比べて高額であると認められる場合、税務調査等により否認されるリスクが高くなります。
不 動 産 保 有 方 式	<ul style="list-style-type: none"> ・建物を法人所有することで、賃貸収入全てを法人売上として計上できます。上記2方式に比べて個人の不動産所得の圧縮額が大きい。 ・不動産収入が全て売上になることによって、役員報酬を多額にとることができます。所得の分散による節税効果と納税資金の確保ができます。 ・この方式の一番のメリットは建物を法人所有することで、管理費支払比率が高いことを理由に税務調査で否認されるリスクがなくなります。 	<ul style="list-style-type: none"> ・個人所有の建物を法人へ売却する時に登録免許税や登記費用が多くかかります。 建物の取得後の不動産取得税がかかります。