

東京シティ税理士事務所 代表税理士 山端 康幸

不動産賃貸の法人化で不動産管理会社を活用

不動産賃貸をしている不動産オーナーです。
法人化で節税を考えています。
どういう形態があり、どのような特色があるかを教えてください。

不動産賃貸事業の法人化にあたっては、次の3つの形態があります。

1 管理受託会社方式 (図表1)

不動産オーナーが、不動産賃貸を管理受託会社に委託する方法です。オーナーの賃貸収入の一部を管理料として管理受託会社が収受し、役員である親族に対し給与を支払うことで所得の分散を図ることができます。所得分散はオーナーの財産蓄積を抑制し、相続対策にもなります。ただし、管理会社への管理手数料が不相当に高額だと税務上否認される可能性が高いため、家賃収入の5～6%が適当であると言われています。スキーム管理負担が簡便なことがメリットですが、節税効果は薄く、事務処理負担のコストがかかるなどのデメリットがあります。

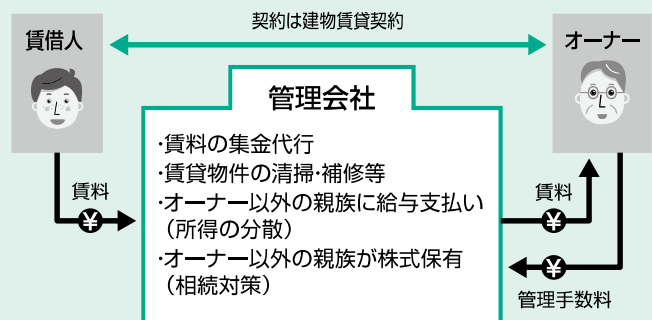
2 サブリース会社方式 (図表2)

不動産オーナーがサブリース会社に一括賃貸し、サブリース会社がテナントへ転賃する方法です。サブリース会社が収受する転賃利益は収入の10～15%が目安になります。サブリース会社の転賃利益は、1の管理受託会社方式よりは多くなり、所得分散の効果・相続対策の効果は、管理受託会社方式より大きくなります。スキームの管理負担は中程度で、節税効果、事務処理負担も中程度です。

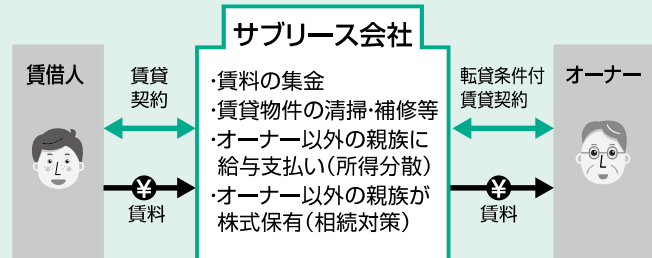
3 建物所有会社方式 (図表3)

不動産オーナーが所有している賃貸用土地建物のうち建物を法人(建物所有会社)に移転し、またはオーナー所有土地上に、法人が賃貸用建物を建築する方法です。家賃収入は建物所有会社が直接収受することになり、オーナーは地代だけを受け取るようになります。建物所有会社が直接テナントに賃貸し、建物も直接管理するため、スキームの管理負担、事務処理負担は少し重くなりますが、節税効果は前2方式に比し最大となります(ただし、税務手続きに注意を要し、会社は建物の購入資金が必要なので金融機関との交渉も必要となる。また

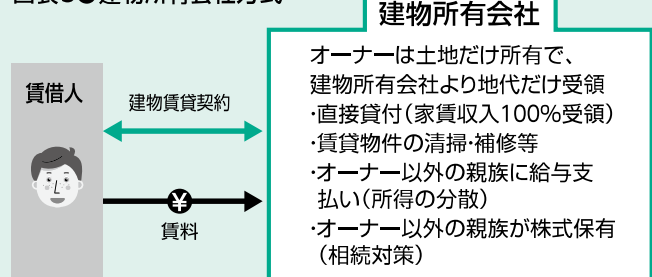
図表1●管理受託会社方式



図表2●サブリース会社方式



図表3●建物所有会社方式



一時的に相続税上不利な局面になることもあるので要注意)。

4 その他

土地・建物すべてを会社移転する方法(土地建物所有会社)も考えられますが、土地の移転は譲渡所得税の負担が生じることが多く、節税に結びつかないためここでは検討から外しました。