

FP 相続新聞 【相続貧乏にならないために】

不動産管理会社を活用した相続税対策

平成29年 2月号

不動産を多数抱える個人オーナーにとって、毎年の所得税等は超過累進税率によって、高所得になればなるほど所得税は高額になります。因みに個人所得に対する最高税率(年

4000万円超)は、住民税10%と事業税5%を併せると合



計60%(復興特別税2.1%別)にもなります。然しながら法人所得に対する税率は、年800万円超で35%(800万円以下23%)です。そこで、この問題を解決するために不動産管理会社(以下「会社」といいます)を設立し、上手に活用することで毎年の所得税等と、将来の相続税の負担の軽減及び納税資金の準備に役立てることができます。●不動産オーナーの所得を会社に移転させるための方法は、次の3つに大きく分類されます。

①**管理徴収方式**：不動産の所有者は個人オーナーのままで、会社はオーナー所有物件の管理(集金代行など)を行い、その対価としてオーナーから支払われる管理料のみが会社の収入となります。この場合、もっとも注意しなければならないのは「管理料」の金額です。会社はできるだけ管理料を高くしたほうが節税効果は大きいのですが、不相当な高額な管理料を支払っている場合には不相当部分の金額について否認されるケースが後を絶ちません。市中の管理会社に依頼した場合の金額が目安で、業務内容に応じ5%から最高限度で10%程度と思われま

②**転貸方式**：サブリース方式とも呼ばれ、個人オーナーが所有する賃貸物件を、会社一括で貸付ける方式です。会社は個人オーナーに借上げ賃料を支払い、一方で借上げた賃貸物件について入居者募集し賃料収入を得て、「賃料差額」が会社の収入となります。会社にとっては、空室が少なければ多くの収入を得ることができますが、逆に空室率が高くなると家賃収入より借上げ家賃のほうが高くなり、収支が赤字になることも考えられます。会社が空室等の経営上のリスクを負うこととなりますので、管理徴収方式の場合よりも高い収入を得ることができますが、一般的な借上げ賃料は80~90%ですので、家賃総額の20%程度が限度となります。

③**不動産所有方式**：会社が個人オーナーから賃貸物件を取得し、自ら管理運営を行います。会社が賃貸物件を所有しますので賃料収入は100%会社の収入となり、個人オーナーの賃料収入だったものが会社の収入に置き換えられますので、収入の分散効果はこの不動産所有方式が最も大きいといえます。ただし、土地も建物も会社に移そうと思うと、移転時に不動産取得税や登録免許税等のコストがかかり、譲渡税の負担も考えなければなりません。当然、会社が買い取る際の資金についても工面しなければなりません。特に、会社新設時には金融機関で借入れしようと思っても、事業実績が無いため借入れができないケースが少なくありません。従って、資金負担を最小限に抑えながら所得の分散効果を最大限にするには、収益性の高い建物のみを会社に移すようにします。土地は購入時の資金負担が大きい割に収益性は高くなく、個人オーナーに多額の土地譲渡税が課されることも考えられることから、会社で所有すべき優先順位は低い資産であるといえます。