

不動産管理会社の注意点

Q : 私は、不動産管理会社を設立して、節税を考えています。不動産管理料はどれぐらいなら大丈夫なのでしょう？

A : 一般の管理会社に委託した場合の管理料が目安になります。

【解説】

不動産管理会社には次の3つがあります。

① 管理委託方式

土地・建物を所有する個人が不動産貸付を行い、不動産管理会社はその不動産を管理して収入を得るというもの

② 転貸方式

個人所有の土地・建物を不動産管理会社に一括貸しをし、不動産管理会社が不動産貸付を行うというもの

③ 不動産所有方式

個人の土地の上に不動産管理会社の建物を建て、不動産管理会社はその建物の貸付を行うというもの

いずれも、個人の所得を分散させることができることから、管理料の額が税務上でよく問題になります。20%ぐらいまでならと言われていた時期もありましたが、最近では6~7%に是正されるケースもあり、一律何%ならということが言えないようになってきています。国税庁においても、「個々の状況に応じて対応する」とし、同規模同業種、同地域、同じ用途・構造、管理業務の内容、一般の管理会社に委託した場合の管理料などから適正賃料かどうかの判断をしております。

このあたりを基準に決定してください。

