令和６年１１月０５日　　**MI-CPTA**

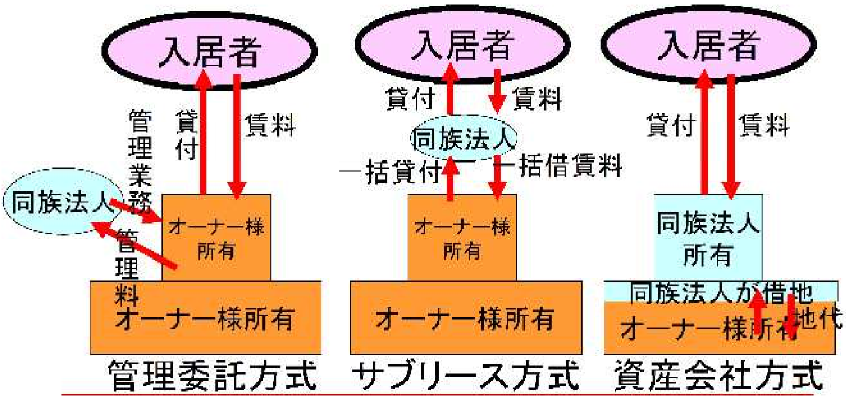
松木飯塚税務情報

NO. 67

不動産管理法人のサブリース転貸適正差益は？
大阪の地裁判決、国は管理料率 21.67%を主張
管理委託方式では 6.37%に認定

松木飯塚税理士法人　税理士　松木愼一郎・飯塚美幸・松木眞美
〒107-0051 東京都港区元赤坂一丁目 3 番 10 号　元赤坂レジデンス 1910
TEL. ０３（５４１３）６５１１(代)　　FAX. ０３（５４１３）６５１２
E-MAIL　info@mi-cpta.com　　　ＵＲＬ　http://www.mi-cpta.com

■不動産賃貸事業を法人化する資産管理会社の３形態



不動産の賃貸事業を個人で行えば所得に最高で 55.945%の超過累進税率が適用されて所得税･住民税が課されます。**ところが法人税は比例税率で、実効税率なら 29.74%。**資本金 1 億円以下の中小法人で所得が 800 万円以下なら 23.62%です。

そこで、不動産事業を法人化した方がトクだよね、という場合、右図の 3 形態が想定されます。このうち、管理委託方式では国税からペーパーカンパニーと言われかねないので、**上図中央か右の方式とすべき**でしょう。

■不動産経営の法人化のメリットとデメリット

法人化により、一族を統率し後継者を育成するだけでなく、①親族が役員とし業務分担して経営を支えつつ、賃料収入から役員給与を支払い**所得分散**を図り、②役員は、給与所得控除後の所得税課税で所得税負担軽減、③法人は所得税率より低い法人税率で税負担し、④経費化の範囲拡大・欠損金繰越 10 年・決算月自由、⑤相続税の会社の財産評価では純資産価額計算で含み益の 37%減額が可能、⑥**サブリース方式の場合は、所有者の相続時にも賃貸経営が継続し、空室でも貸家減額･貸家建付地減額や小規模宅地特例の貸付事業用宅地 50%減額が可能**となるなどメリットがあります。

一方、法人化は、①経理税務が複雑化、②社会保険加入義務、③赤字でも均等割負担、④株式相続について対策が必要、④法人不動産の譲渡益課税が個人より重い等のデメリットがあります。

問題なのは、**メリットを活かせるだけの収入を法人に帰属させられるか**です。

では、管理料やサブリースの借上家賃･転貸差益は、いくらなら適正なのか？

巷間の税務書籍等では過去の裁決例などから、管理料率は 6～15%が一般的とされているようです。

■同族法人によるサブリース借上料裁判、国が立証・主張するサブリース適正転貸差益は 21.67%

大阪でホテル・ビルなど 23 棟を所有する司法書士業のオーナーが、個人で直接賃借人に賃貸していた**不動産事業を法人化。自分の同族法人に空室リスクを負わせることなく一括賃貸し、同族法人は最終賃借人に転貸して賃貸業**をしていました。**上図中央のサブリース方式です。**

この同族法人がオーナーに支払う借上家賃と、東住吉税務署と大阪国税不服審判所が同業者 16 社の管理料率実績 6.37%を基礎に算出した適正借上料率の 3 年平均は右表の通り。**国は、伝家の宝刀である所得税法 157 条「同族会社等の行為計算否認」規定を適用して否認**、訴訟となったのです。

	納税者	国
借上家賃	58.16%	78.33%
転貸差益	41.84%	21.67%

そして令和 6 年 3 月 13 日、大阪地方裁判所は、**サブリースには合理性があり、行為計算否認規定には該当しない、管理委託方式とサブリース転貸方式は異なるのだから、転貸方式と管理委託方式の料率を同視することはできない**として、納税者逆転勝訴としました。

国が控訴しているのでまだ決着でなく、この事案が多物件サブリースの特殊事例であることから、これを根拠にサブリース料率 40%の主張は難しいでしょう。しかし**国自ら、空室リスク負担ない適正サブリース転貸差益率 21.67%を主張**しているのは要注目。**少なくとも 20%ならＯＫ**といえそうです。