

発行所

株式会社 FPシミュレーション

大阪市中央区平野町3-1-10 Tel:06-209-7678

編集発行人: 税理士 三輪 厚二 Fax:06-209-8145

低額な不動産賃貸料の判決

Q: 同族会社を介して、不動産の管理、転貸を行っていたケースの低額賃貸料について争われていた裁判の判決を教えてください。

A: この裁判は、個人所有の不動産物件を、自らが役員を務める同族会社に賃貸した後に当該法人により第三者に転貸していたケースで、役員らが収受していた賃貸料は著しく低額であるとして転貸料との差額を「高額不動産管理料」と認定した事案につき争われていたもので、千葉地方裁判所は、被告国側（税務署）の処分を指示する判決を下しました。

税務署の処分は、「転貸料から役員らが受け取っていた賃貸料を差し引いた差額が管理料に該当する」としたうえで、管理料は通常第三者間で設定される水準に比しあまりに高額であり、一方で役員らの賃貸料は不相当に低額であるとみなし、適正賃貸料により所得の再計算を行ったものです。

具体的には、比準同業者を抽出したところで賃貸料に占める管理料の平均割合を求め、この「適正管理料割合」に基づき役員らが支払うべき管理料の額を算定、これを転貸料から差し引き、更に残額から同族会社が実際に支出した修繕費等の額を控除して適正賃貸料の額を導き出しています。

同族会社を利用して個人の不動産所得の圧縮を図るパターンは、これまでも繰り返し問題とされてきていますが、執行サイドは適正管理料割合を以て「行為計算の否認」規定により厳しく臨んでいます。同種の取引形態の場合、安易な料金設定は禁物です。

