

発行所

株式会社 FPシミュレーション

大阪府中央区農人橋1丁目4-31 MRマエカワビル603  
TEL:06-946-8011 FAX:06-946-8727

あけましておめでとうございます。本年も宜しくお願い申し上げます。

### 適正管理料割合は賃料の7%程度

不動産所得者による不動産管理会社を利用した節税法については、税務当局では、かねてから厳しい監視体制を敷き、積極的な調査攻勢を展開しているが、先に国税不服審判所でも、過大な不動産管理料について「同族会社の行為計算否認」規定で適用した税務署の処分を支持する判決を行っている。

ところで、この過大な不動産管理料の算定に当たっては、同業者の不動産管理料割合から適正管理料の額が算出されることになるが、この「適正管理料割合」は、実務上非常に気にかかるところだ。

今回の裁決事例を例にとると、不動産所得者Aが不動産管理会社B社に支払っていた管理料は、昭和62年、63年で1,080万円、平成元年で1,104万3,000円。Aの不動産賃貸収入が、昭和62年2,865万4,100円、昭和63年3,008万849円であるから、支払った管理料割合は、昭和63年37.7%、昭和64年35.9%、平成元年34.3%となる。

これに対し、税務署が同業者の実績から算出した「適正管理料割合」は昭和62年6.61%、昭和63年6.7%、平成元年6.82%と、大きな開きがある。

第三者に支払った管理料である以上、当然低い数値になるわけだが、余りに高額な管理料を支払っていると、調査による更生処分は予想以上に厳しいものになるとされている。

### 頭の体操室 (法人税)

〔問題〕甲株式会社は1月決算の不動産の仲介業を営んでいる会社です。バブル崩壊により甲社は当期の成約物件が少なく、社長の甲氏の役員報酬は期首より未払いのままでしたが、1月になり大型物件が成約したので、1年分の役員報酬2,400万円(月額200万円)を一括支給しました。この場合は役員賞与となりますか。

- (1) 役員賞与となります
- (2) 役員報酬となります

〔解答〕(2) 役員報酬となります

法人税法上の役員賞与とは、役員に対する臨時的な給与で退職給与以外のものをいい、債務の免除による利益その他の経済的な利益も含むものとされています(法法35④)。

すなわち報酬と賞与の基本的な区分は、支給される給与が定期の給与として支給されたものであるか、臨時的な給与として支給されたものであるかということになります。

社長等に対する報酬は、あらかじめ株主総会等において定められている支給基準に基づいて、従来から毎月継続的に支給されていたのが、たまたま経営状態の悪化により資金繰りの都合で未払いとなったような場合に、支給可能となった時点で一括して総額を支給しても、それは単に未払金の支払いとして取り扱われ問題はありません。従って役員報酬となります。なお給与台帳に毎月未払金額を記載し未払金の経理をしておく事、また前年2月より12月までの報酬は確定申告をしておく事が必須です。