

## — 目次 —

- 平成31年1月の税務
- 不動産管理会社に支払う不動産管理料の適正額

いつもお世話になっております。

新たな年を迎え、皆様にとってご多幸がありますようお祈りいたしております。

本年もどうぞ変わらぬお付き合いをお願い申し上げます。

それでは、今月の【Abeam通信】をお届けします。

## 平成31年1月の税務

1/10

●前年12月分源泉所得税・住民税の特別徴収税額の納付(年2回納付の特例適用者は前年7月から12月までの徴収分を1月21日までに納付)

1/31

- 支払調書の提出
- 源泉徴収票の交付
- 固定資産税の償却資産に関する申告
- 11月決算法人の確定申告<法人税・消費税・地方消費税・法人事業税・(法人事業所税)・法人住民税>
- 2月、5月、8月、11月決算法人の3月ごとの期間短縮に係る確定申告<消費税・地方消費税>
- 法人・個人事業者の1月ごとの期間短縮に係る確定申告<消費税・地方消費税>
- 5月決算法人の中間申告<法人税・消費税・地方消費税・法人事業税・法人住民税>(半期分)
- 消費税の年税額が400万円超の2月、5月、8月決算法人の3月ごとの中間申告<消費税・地方消費税>
- 消費税の年税額が4,800万円超の10月、11月決算法人を除く法人・個人事業者の1月ごとの中間申告(9月決算法人は2ヶ月分)<消費税・地方消費税>
- 給与支払報告書の提出
- 給与所得者の扶養控除等申告書の提出
- 個人の道府県民税及び市町村民税の納付(第4期分)

株式会社 アビームマネジメント  
税理士法人アビームマネジメント

〒980-0811  
仙台市青葉区一番町1-9-1  
仙台トラストタワー7F  
TEL : 022-225-5090  
FAX : 022-225-2091

E-MAIL :  
info@abeam-m.co.jp

## &lt;税務/会計トピックス&gt;

**不動産管理会社に支払う不動産管理料の適正額**

賃貸物件を所有する個人が不動産管理会社を設立して、不動産の管理をその管理会社に委託し、管理料を支払うことで所得を分散させるという一般的な節税手法があります。

支払った管理料の分を必要経費とし個人の所得税を抑えることができるというものですが、不動産管理料が不当に高額である場合、適正額を超えた部分についてはその経費性を否認されることとなるため、留意が必要です。

**◆管理料の相場と決定方法**

同族経営の不動産管理会社に支払う管理料は、事業運営方式にもよりますが5%~15%が相場です。過去の裁判例を参考にして手数料率を決定するという方法もありますが、表面的な数字ではなく、不動産管理会社が実際に行う管理業務の内容、その業務の周辺相場、同様の業務を他業者に委託した場合にいくらまでなら支払うかが管理料決定の基準となります。

**◆同族会社の行為計算否認規定**

不動産管理料がその管理業務の実態と照らし合わせて「不当に高額である」として否認される場合にその根拠となるのが、所得税法第157条「同族会社等の行為又は計算の否認等」の規定です。当該規定は、課税の公平を図る趣旨から、所得税の負担を不当に減少させる結果となると認められる場合に適用されます。同族会社であるがゆえに第三者取引には通常見受けられないような料金設定がなされた場合、その不相当に高額な部分が必要経費として認められないこととなります。

**◆適正額と業務上の留意点**

管理料については、個々の物件の規模、地域性、管理業務の具体的な内容を総合的に勘案し、業務内容に則して決定することが必要です。また、修繕費や共益部分の費用をどちらで負担するのかを事前に決定したり、さらには業務日誌を作成する、メールやFAXといった日々の業務のやり取りを保管するなど業務実態を明確にしておくことも重要です。

**◆◆移転のお知らせ◆◆**

株式会社アビームマネジメント/税理士法人アビームマネジメントは 昨年末に移転し、本年1/7より新事務所で営業開始いたしました。新たな環境で、皆様のお役に立てますよう 社員一同 業務に邁進する所存でございますので、本年も引き続き 宜しくお願い申し上げます。

お近くへお越しの際は、是非 事務所へお立ち寄り下さい！

新住所) 〒980-0811 仙台市青葉区一番町1-9-1 仙台トラストタワー7F

※ TEL・FAX番号は変更ございません。