

## 税理士が語る不動産投資や土地活用の落とし穴

スリーアローズ税理士事務所代表税理士 二矢 清史氏



将来の年金不安や税金

対策、昨今の低金利をチャンスとみて不動産投資に関心を持つ方が増えています。意外と見落としがちなのが、損益と収支の違いです。損益は減価償却を組み込んだ実際の収益を示す数字で、確定申告書の数字と考えればわかりやすいと思います。一方、収支はリアルなお金の流れを示しま

す。借入金の元本返済分は損益上の経費には当たりませんが、現実にはお金は出ていくわけです。この違いを理解しておく必要があります。

土地活用、不動産投資

当然所得税といった税金は減ります。しかし、結局は利息の負担分だけ支出が出るので、繰り上げ返済して利息を減らした方が、税金が増えても、手取りが増えます。

## 投資の目的を忘れず 制度など理解不可欠

ともに借入金の扱いが重要なのですが、無意味に借り入れても意味がないことを認識すべきです。確かに借入金利を支払うと経費が多くなり、

また、赤字による不動産投資の場合は土地に対する借入金の利息の一部は経費にはならず、また、青色申告による特別控除も利用できないというデ

メリットがあります。そもそも赤字による不動産投資を行ったとしても、赤字の分だけ税金が還付されるわけではないので、本当にお金を増やすにはどうしたらいいのか、よく考えた上で不動産投資を行ってください。

また、お付き合いする相手も慎重に見極めなくてはなりません。業種による得意・不得意もありますから、パートナー選びはそれぞれの特徴を理解しながら、進めるべきでしょう。安易な「節税キーワード」ではなく、数字や知識の裏付けができるプロを相談先に持つていただきたいです。