

不動産特化税理士が見た！ 不動産投資の失敗事例と税金のウソホント

スリーアローズ税理士事務所代表税理士 三矢 清史氏



強し過ぎている②楽観的過ぎる、または慎重過ぎる③自分に都合のよい情報のみ信じ、数字を見ない④人の縁、ネットワークに恵まれていない——などが挙げられます。

とすると、所得税・住民税は約180万円かかります。そこで年300万円赤字の不動産を取得した場合、節税効果は約90万円となります。しかし、300万円の支出をしているの

甘い言葉に乗らない 無理せず堅実経営を

従来の区分マンションや1棟マンション、ガレージに加え、最近では民泊用物件、築古戸建て、シェアハウスなど、多様な不動産投資・土地活用が増えていきます。しかし、不動産を取得し、運用しても誰もが成功するとは限りません。

失敗する不動産オーナーの傾向は①不動産について勉強していない、または勉強し過ぎている②楽観的過ぎる、または慎重過ぎる③自分に都合のよい情報のみ信じ、数字を見ない④人の縁、ネットワークに恵まれていない——などが挙げられます。

節税で誤解しやすいのが、赤字と同じだけの税金が還付されるわけではないということ。給与や事業所得が935万円の人が所得控除200万円を差し引いて課税所得が735万円だ

で、差し引き約210万円を持ち出しになります。また赤字の場合、土地などを取得するために要した負債利子の額は経費として認められません。つまり赤字による不動産投資は税金が還付されても、所有するほどキャッシュフローが悪化していきます。

マンションの建築・取得による消費税の還付は税制改正で厳しくなっており、またデメリットもあります。建物が還付を受けると、税抜き金額となり、減価償却費が減少し、結果として毎年の所得税や法人税が増税になる場合があります。

シェアハウス投資も話題ですが、長期の家賃保証や高利回りなどの甘い言葉につられることなく、慎重にしてほしいものです。

節税になるといふ安直なキーワードに引っかかることなく、身の丈に合った堅実な経営を行い、必要に応じて専門家に早めに相談することが大切です。