

第54回

ビルオーナーの経費削減術⑥税金対策

連載でビルオーナーの経費削減のアイデアを解説してきた本コラム。6回目は負担の大きな税金を取り上げる。固定資産税や相続税など資産税と呼ばれる税については、税のプロである税理士の中でも精通している数が限られる。オーナーには見極める力が必要になりそうだ。

が、減らせる税金に對して、法人に移転する登記費用や不動産取得税、建物の売買価格に課される消費税、金融機関によっては違約金と金消契約の費用等を考慮して、どのくらいメリットがあるのかを把握した上で実施しないと、かえって全体像ではマイナスになることがあります。

また、私の携わった例では、前記の法人化によりA税理士では消費税還付は受けられない見解でしたが、B税理士では実際に数百万円の還付を受けることができました。更に、課税業者から簡易課税業者に変更してから移転することで、消費税還付を受けるよりも支出を減らせる場合もあり、消費税一つをとっても大きな差が出てくるのです。

また、相続対策も同様で、安易に相続税を圧縮するために建物2棟を地主に購入させ、私が携わり始めた頃には現金が無くなり、キヤッシュフローも健全な状態ではないというケースもありました。

顧問税理士が建物を紹介しているか」「不動産関連の雑誌や新聞への露出があるのか」「不動産関連のセミナー講師を務めているか」などが分かります。目安として、「あなたに詳しいですか?」と質問しても、否定する税理士はいないため、自身で判断していかねばなりません。

これまで5回に渡って経費削減術をお伝えしてきました。今回は最終回ということで、ビルオーナーにとって大きな支出となる「税金」について触れたいと思います。

ビル経営を行うには、所得税(法人税)や住民税、消費税、固定資産税等が発生します。また、不動産売買や法人への所有権移転では不動産取得税や譲渡所得税、相続では相続税等、ビルオーナーは多くの税金と関わります。

顧問税理士が建物を紹介しているか」「不動産関連の雑誌や新聞への露出があるのか」「不動産関連のセミナー講師を務めているか」などが分かります。目安として、「あなたに詳しいですか?」と質問しても、否定する税理士はいないため、自身で判断していかねばなりません。

本コラムでは具体的な税金対策の手法に言及しませんが、最も重要なことをお伝えします。それは「どんな税理士とお付き合いするか」によって、数千万円や数億円も収支が変わるのは珍しくないことです。

税理士にも得意分野があります。不動産に

今月の筆者

●プロフィール

空室対策や収支改善、トラブル対策に特化した“賃貸不動産”の専門家として、前職ではリーシング事業部長を務める傍ら多種多様なコンサルティングを行い、数多くの不動産オーナーの悩みを解決。



株式会社東京レントソリューション事業部  
三好 貴大

2020年1月から理想の賃貸管理を行うべく創業40年以上の株式会社東京レントに移籍し、ソリューション事業部を立ち上げる。

コラムのご感想・ご意見は下記まで!

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会  
東京都千代田区神田東松下町28番地  
小林ビル101 (☎03-3527-1876)  
<http://www.fudosan-pro.biz/>