

家主と地主

2019

12

月号

761111

融資引き締めでも負けない 金融機関を口説く 借金のコツ

- 借金は完済直前が最も苦しく、早期の売却は手元資金にならない
- キャッシュフローの出ない買い方は後の融資を厳しくするため頭金は必須
- 借金＝資産にならぬよう自身の純資産額を把握し借金を減らすことが重要
- 現金購入した戸建てや区分マンションの運営実績は融資審査に有効

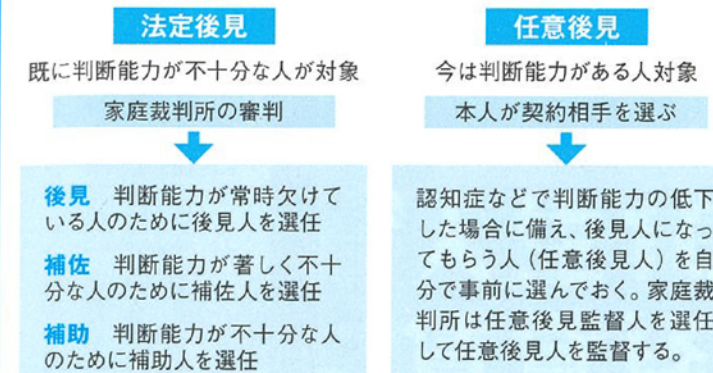


単身世帯の増加で社会問題化 孤独死に対応する 保険・サービス

猛威を振った台風15号、19号

損壊・浸水被害に遭った家主の奔走レポート

成年後見の仕組み



主を顧客に持つ鎌倉総合法律事務所(神奈川県鎌倉市)の久保豊所長は、不動産、相続関係の仕事を多く抱える中で、後見人として複数の地主の財産を管理している。後見人になると財産の詳細を記載した財産目録を作成し裁判所に提出しなければならない。

鎌倉の地主は所有地を借地として貸しているケースが多いが、久保所長によると20〜30年以上前から貸している借地で契約書類が残っていない、隣地との境界が不明確なままに

節税対策

適切な選択肢を提示できる 税理士に相談を



花光慶尚
税理士(42)

賃貸経営では10〜15年ごとに発生する大規模修繕や設備の入れ替えなどの費用を計画的に準備することが必要だ。花光慶尚税理士事務所(東京都台東区)の花光慶尚税理士は、節税しながら将来発生する費用の原資を蓄えることを提案する。

花光税理士が懸念するのは、地主や家主の節税対策が所得税や法人税、相続税のつながりを意識せずバラバラに行われている傾向があることだ。トータルで見る視点が必要と説く。例えば法人化しても生かし切れていないことがある。法人の設立後に親族内の所得分散ができていなかったり、株価対策ができていなかったりすることが多いからだ。

税制は頻繁に改正される。以前、中小企業の経営者向けに生命保険各社が販売されていた死亡定期保険は、保険料が全額経費扱いなる商品だった。保険料の支払いで利益を減らして節税し、10年くらいで中途解約すると保険料の90%以上が返戻金として戻る。しかし2月に国税庁が税務上の取り扱いを変更する方針を打ち出し、同保険は販売停止に追い込まれた。

花光氏「保険に限らず法改正はつきもの。そうした情報を把握して適切な選択肢を提示できる税理士に相談することが大切です」と話す。

法人化

安易な移行は危険性大 相続まで含めた対策が必須



清田幸弘
代表税理士(57)

なっているといったことが複数あったという。家賃を2年分滞納している入居者がいたこともあった。久保所長はそうした問題を成年後見制度を用いて一つひとつ解決していったという。

「成年後見には相続前に財産の把握・整理ができるメリットもあると思います」と語る。法律のプロなら信頼性の高い目録の作成や裁判所とのやり取りもスムーズに進むことが期待できる。

ランドマーク税理士法人(横浜市)は、個人事業主の相続対策として法人化のサポートを年間500件以上手掛けている。顧客の半分は地主や家主だ。

清田幸弘代表税理士は「とりあえず法人化しよう」と所得税と法人税

の最高税率の差だけに着目して所得税を節約するだけにとどまる法人化に注意を促す。相続の段階で失敗するケースが多いというのだ。

所有する土地にアパートを建てるとして、建物の相続税評価額は建築費用の60〜70%、土地は80%になる。

土地建物の合計で相続税評価額はおよそ50%になる。さらにアパートの建築費用を融資で賄っていた場合、借入金のマイナスを相続税評価から差し引くことができる。

広く知られた相続税の節税スキームだが、最初の新築時から土地建物を法人所有にした場合、元々の所有者である本人が法人の代表者だったとしても、相続時に借入金のマイナスが計上ができない。所有者はあくまで法人であり、代表者個人のものではないからだ。

所得税を節税したいのか、相続税を抑えたいのか、目的によって運営の仕方が変わる。清田代表税理士は「相続に詳しくない税理士が法人化にかかると危ない」と警告する。