

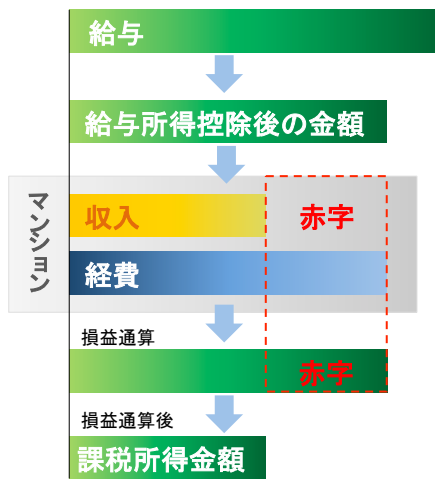
節税対策としてマンション経営

Tax Avoidance

マンション経営をすると税金が還ってくる？

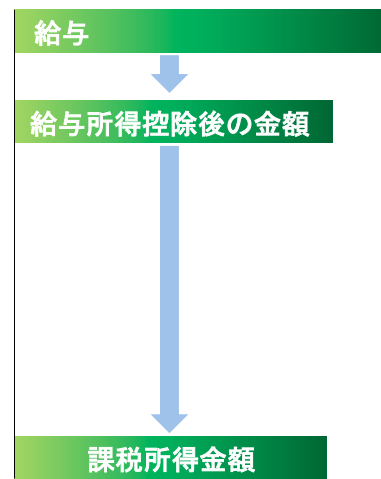
マンション経営を簡単にいえば、ひとつの「事業」です。「事業」をするには「経費」が認められます。不動産には固定資産税や管理費、ローンの利息分など多くの必要経費が認められ、また実際の出費を伴わない「減価償却費」の計上も認められています。その結果、不動産収入より経費の方が上回って、帳簿上赤字になることがあります。この不動産所得の赤字を確定申告によって給与所得などから赤字分を差し引くことができ、所得税や住民税の還付を受けることができます。これが「節税」となるのです。もちろんこの仕組みは税法上認められているので、利用することに何ら問題もありません。また損益通算を利用した節税ができる一般の金融商品は、不動産投資以外ないのが大きな魅力といえるでしょう。

Case 1 マンションを購入した場合



払い過ぎの税金が還付されます。

Case 2 マンションを購入しない場合



給与所得控除後の金額にかかる税金をそのまま払い続けます。

所得税率

課税所得金額 (万円超 ~ 万円以下)	税率 (%)	控除額 (万円)
~ 1,950,000	5%	0
1,950,000 ~ 3,300,000	10%	97,500
3,300,000 ~ 6,950,000	20%	427,500
6,950,000 ~ 9,000,000	23%	636,000
9,000,000 ~ 18,000,000	33%	1,536,000
18,000,000 ~	40%	2,796,000

住民税率

平成19年度分以降		
課税所得金額	市町村民税・道府県民税(合算)	
	税率	控除額
一律	10%	0

相続税・贈与税対策

Succession

相続税評価額が低く、無税の収益力も相続できます

相続税・贈与税の節税対策としても、マンション経営は有利になります。まず、相続税の場合、現金や更地が最も高く評価されるのに対し、賃貸マンションは相続税評価額が大幅に下がり、相続税が軽減されます。さらに、資産運用マンションは、物件そのものに加え、収益力も相続できるというメリットもあります。そして家賃収入という将来の収益力には当然相続税はかかりません。家族で家賃を分け合うことも出来まし、売却することも可能です。将来の資産形成が期待できる非常に喜ばれる相続財産なのです。