

## まえがき

不動産投資で現状より利益を創出するためには、主に下記方法が考えられます。

- ① 収入を増加させる
- ② 経費を削減する
- ③ 節税を図る

③を実現するためには、まず不動産投資に係る税の仕組みを理解する必要があります。また、不動産は取引の各局面において課税の対象となる可能性があります。その場合において不動産は取引価額が通常高額となるため、納税額も高額になるものと予想されます。したがって事前に必要となる税金について検討を怠ると、後に資金繰りで慌てることとなります。したがって不動産オーナーは、節税の観点だけでなく資金繰りの観点においても、不動産に関する税について最低限の知識を習得しておく必要があります。

私は今日に至るまで比較的多くの不動産に関する税務申告に携わり、またその過程で信託銀行等において多くの個別税務相談を受けてまいりました。相談を受けて思うことは、相談者の中には断片的な知識や根拠のない情報を基に自己満足な対策を講じられ安心されている方が非常に多いということです。

不動産に関する税金の取扱いは個別性が高いため、慎重に判断する必要があります。また、相続税対策に関しては、相続開始後の段階では実施可能な対策が限られているため、効果の高い対策は相続開始前の比較的早期から講じる必要があります。

したがって、不動産の税金に関する正しい知識を早期に習得され対策を講じた方が思わぬ課税のリスクを下げ、かつ効果の高い節税対策を実施することができ、その結果皆様の資産を長きにわたり維持・管理することが可能となると思われます。

しかし、税には公平・中立・簡素という三原則があるため税制は画一的な体

系ではなく、また皆様の限られた時間の中で税制の全てを理解することは難しいと思われます。なお実務に関して専門家に任せるべき事項は当初から専門家に任せた方がよい結果を得られる場合もあるため、その全てを理解すること自体が非効率であるともいえます。

そこで本書は、皆様に最低限習得していただきたい事項を不動産オーナーの税金に関する入門書としてまとめ、また多くの方が疑問に思う個別具体的な事項を解決する目的で作成されております。さらに本書はQ&A方式となっているため、Q&Aのみを読んでいただく又は理解されていない項目を中心にお読みになることで、比較的短時間で全体を把握することが可能な構成となっております。したがって不動産に興味のある方や所得税・贈与税・相続税の納税予定者をはじめ、次のような方も本書の対象としております。

- ・不動産投資に関する税金の不安を解消したい方
- ・不動産購入・保有に係る税金について知りたい方
- ・自分で確定申告をしている不動産賃貸経営者
- ・法人化について詳しく知りたい方
- ・親の財産の大部分が不動産である方

なお本書は分かりやすさを重視しているため、その一部において税法による原則的な表現を用いず簡易的な表現により記載している部分がありますが、税法に関する詳細については別に関連書籍や国税庁のホームページ等をご参照し、ご確認いただければと思います。

皆様が本書を読むことで不動産税務に関する基礎知識を習得され、そしてその知識が個々の課題を解決していくその礎となることを願ってやみません。

税理士 森山 貴弘