

資産up↑につなげる 相続の奥義

格闘家兼弁護士 堀鉄平

第40回 闘う弁護士の不動産投資小話〜兵法②⑤

日本人の行う海外不動産投資について、本日は節税狙いの成長国投資をご紹介します。

不動産所得の申告において、家賃収入を得るための管理費や修繕費、ローンの支払い金利等に加えて、建物の減価償却費も不動産所得から差し引くことができます。また、税務上の不動産所得を大幅に圧縮することができます。また、減価償却費を費用計上したことによって、税務上の不動産所得が赤字になる

例は多いですが、不動産所得は給与所得など他の所得との「損益通算」も可能です(メリット①)。そして、減価償却の対象となるのは建物部分だけであるため、日本のように不動産価値に占める土地と

例えは、ハワイの場合、一般的に土地と建物の評価比率は「土地・建物112・8」程度と、土地より建物の方が評価されるなど、日本とは真逆の割合となっており、減価償却による節税効果は日本よ

リット③)。
従って、日本で所得の多い富裕層は、海外の先進国で築年数の古い物件をあえて購入して、物件の減価償却費を自身の役員報酬や給与所得に損益通算しているのです。当然、物件を売却した際に譲渡所得が出ますので、その際に所得税を支払いますが、5年超の長期譲渡所得であれば税率が20%程度ですので、役員報酬で最高税率(55%程度)を支払うよりも節税となります。

建物評価の高い海外で減価償却

築古物件購入し節税効果

建物の評価比率が「土地・建物118・2」と、土地の割合が高い国の不動産では、節税効果は低くなってしまいま

りも大きくなります。加えて、海外の不動産所得についても、日本の居住者である場合、減価償却費を活用

します。日本の税制では、築22年を超えた法定耐用年数以上の木造住宅は「4年間で追加減価償却」が認められているため(築47年を超えた鉄筋コンクリート造は、「9年間で追加減価償却」が可能)、結構な金額を経費で計

上して、大胆な節税を可能としています(メ

建物の評価比率が「土地・建物118・2」と、土地の割合が高い国の不動産では、節税効果は低くなってしまいま

りも大きくなります。加えて、海外の不動産所得についても、日本の居住者である場合、減価償却費を活用

します。日本の税制では、築22年を超えた法定耐用年数以上の木造住宅は「4年間で追加減価償却」が認められているため(築47年を超えた鉄筋コンクリート造は、「9年間で追加減価償却」が可能)、結構な金額を経費で計

上して、大胆な節税を可能としています(メ



弁護士法人Martial Arts (マーシャルアーツ) 代表パートナー弁護士・堀鉄平

資産アップにつながる相続税対策を得意とする。累計実績は30件以上。計2棟5戸のビル・マンションを5年間運営している。弁護士、不動産オーナーとしての顔を持つ。前田日明氏主催の総合格闘技イベント「THE OUTSIDER」で、2008年3月から7年にわたり参戦している。戦績は、プロ・アマ通算14勝11敗3分け。