

会長の  
ひとりごと  
【賃貸経営】

Vol. 085

2020 1月

アサヒグローバル株式会社 代表取締役会長  
ゴールドトラスト株式会社 取締役会長  
ゴールドエイジ株式会社 取締役会長ホームページ  
agg-hd.co.jpasahiglobal.co.jp  
super-chintai.com  
goldtrust.co.jp  
lotona-souzoku.com  
goldage.co.jp  
kubokawayoshimichi.com文／久保川 議道  
text:Yoshimichi Kubokawa全ての「会長のひとりごと」が  
WEBで読める!

『くぼかわよしみち.com』

毎月20日更新!!

くぼかわよしみち.com

検索

『テキサス償却』  
『消費税還付』できません…?!

もう大変ですよ。去年(2019年)12月に激震です。11月27日に新聞発表があつて政府与党(税調)『富裕層への課税強化』の報道でした。その後12月12日に税制大綱が出て概要が発表されました。

これは毎年同じパターンなのですが、国税は12月15日から25日の年末の一番忙しくてバタバタしている時に、『税制改正』を発表します。そしてすぐ翌年の1月1日からの実施。これではもう私達に手を打つ時間が全くありませんね。酷いものです。

もう15年前くらいでしょうか。突然に『建物の売買損』が所得通算できなくなりました。私が12月中に知っていたら、北京と上海の値下がりした物件を売る契約を12月中にしておけば、所得通算で4,000万円ほど節税できたのに。1月に入ってから知りましたから大損してしまいましたね。そういうことが毎年12月に繰り返し行われているのです。

①海外の中古住宅(木造)の23年以上の物件は4年で償却できて、それは日本国内の個人の所得から経費計上できまして。所得3,000万円の富裕層が、4,000万円(土地含まず)の中古住宅を買えば毎年1,000万円ずつ経費になつて、2,000万円所得(4年間)に下がります。3棟買えば3,000万円の年間所得はゼロになつて、税金支払いもゼ

口だったのです。それが改正されて、2021年からは認めない(2020年12月までは認める)こととなりました。

私を含めて海外不動産を持つて節税している人達(富裕層)は大変です。その理由

①2年前の1月(2018年)に4,000万円の建物を買った人は、2018年、2019年、2020年の3年間は認められて、3,000万円は節税ですが、2021年分の1,000万円は節税できません。②それではもうメリットがないので、2020年の12月末に購入した同じ金額の4,000万円で購入すればいいのですが、すでに3,000万円の償却が済んで簿価1,000万円の建物を4,000万円で売れば3,000万円の利益が出てしまいます。5年以内の短期譲渡益税は39%ですから、約1,200万円の税金支払いが発生。税率50%の人は1,200万円の税金の2倍の2,400万円分の節税がパーというか、無かつたことになりまして、①で3,000万円分ずつ節税したのに、2,400万円分は節税が消えてしまうのです。③では5年以上の長期譲渡益税は20%ですから2023年に入ってから売ればいいのですが、同じ計算で3,000万円の利益で600万円の税金です。しかしあと3年間持ち続けるよりは、1,200万円払っ

て現金化した方がいいと私は考えます。

何万人かの富裕層がこの海外不動産の節税をしていますから、今回の税制改正は激震と言わざるを得ません。しかし私にとつては、そして私の関係者(オーナー様・100億円倶楽部会員様)にとつては何の問題もありません。私達は日本法人の会社で海外不動産を所有しますから、今回の改正は個人で所有する場合のみです。会社で所有すれば4年償却は今まで通りできるのです。まあ富裕層の個人だけが苦しいということでしょうか。

そして消費税還付の規制が完全になつてしまつて、今年の2020年3月に契約した物件、または9月までに完成引渡しされる物件以外の還付ができなくなつてしまいました。テナントビルやホテルは今まで通り何千万円でも還付できますが、賃貸住宅などのマンション、アパート、高齢者住宅だけは還付できません。残念なことです。

何故住宅だけが還付できなくなったのかは、私は『法の平等』の観点から考えておかしいと思います。まあしかし決まってしまうから仕方ありませんね。しかし、これは極秘のお話ですが、今年の3月までに私共と契約しておいてください。そうすれば9月ではなく、3~4年先までの完成引渡しの物件の消費税還付は可能です。ご相談願います。

わくわく

夢

ニュース【賃貸経営】

2020

1月

No.085

Caféラウンジのような  
賃貸SHOP

美味しいコーヒーをご用意してお待ちしております。  
ワイドな照明と間接照明が個性的なデザインです。

ほとんどウェブでお部屋探しが完結する時代。  
来店時には内見か契約手続きがほとんどです。

オーナー様もご入居者様も、  
コーヒーを飲むような気軽なお気持ちでご来店ください。

