

経営と暮らしのあらかると

不動産ローン

〔第2回〕 ソーラーローン節税

前回、ローンの借り換えによって浮いたお金でリフォームを行うという手法(0円リフォーム)をご紹介しましたが、今回は節税対策について述べたいと思います。

太陽光発電で節税

借り換えによって浮いたお金でリフォームを行うのと同じスキームで、ソーラーローンを活用し太陽光発電システムを導入します。ご存じの方も多いかと思いますが、再生可能エネルギーを普及させるための特例制度として太陽光発電システムを導入すれば導入費用が一括で経費計上(償却)できますので、所得税や法人税の節税効果があります。この特例制度は、当初、前年度末が最終期限でしたが、多くの黒字企業が法人税対策のために殺到しました。しかし、期限延長され、今年も年度末に向けて、前年度以上の駆け込み需要が見込まれています。一括償却の必要がない場合は、毎月、減価償却していくことで節税対策になります。

余談ですが、例えば、アパートの屋上に太陽光発電システムを設置しようとする場合、屋上の面積により、10kw以上設置できれば、事業者用として全量買取制度が適用されますから投資効果が大きくなります。

家庭用は電気代削減効果

戸建住宅にお住まいの方は、

ローン見直しは今がチャンス!

日本住宅ローン診断士協会代表 望月保秀



屋根に太陽光発電を設置することで、節税ではありませんが節電効果があります。

戸建住宅の場合は、屋根の面積が限られていますので10kw以上の設置は難しく、その場合、まずは家庭内で発電した電気を消費し、余ったものを電力会社へ売電します。家庭用の場合は、売電収益はあまり期待できませんが、太陽光発電とエコキュート(夜間電力活用)やエコジョーズ(ガス)などをセットで使用することで、電気料金を引き下げる効果があります。今後、電気料金の値上げが予想されますので、生活コストの削減を目的に太陽光発電を設置される方が増えています。

ローン借り換えで0円ソーラー

太陽光発電システムの設置を検討する場合、費用対効果や利回り導入を検討することが多いですが、そもそもJMPや住宅ローン診断士が提案するローン見直しモデルは、低金利ローンへの借り換えにより減った利息の範囲内で太陽光発電システムを導入するため、ローン借り換え前と比較すれば、実質的に0円で導入できたことになります。

つまり、この仕組みを使えば、売電収益は全額利益と言っても過言ではありません。

相続税対策

もう一つの節税対策として、相続税対策があります。アパートオーナーを例にすると、近い将来に相続税が発生することが確実な場合、あえて大規模修繕工事を行い、ローン借り換えと同時にリフォームローンを新たに借り増します。そうすることでローン残高が増えますから、相続税の課税対象となる不動産評価額を下げるができます。仮に、大規模修繕によって市区町村の評価替えがあったとしても、工事総額全額の評価増にはならず割引されるケースがほとんどです。

その他、相続税対策には、不動産名義を法人に所有権移転し、将来、法人の株式で相続するという方法を選択する場合があります。しかし、ローンが残っている状態で所有権を移転する場合は、原則として抵当権者である金融機関の承諾を得る必要があります。かつ債務者変更手続きも必要になります。これらの法人への所有権移転手続きをローンの借り換えと同時に進めれば、1度の手続きで全て完了します。特に税理士事務所は、節税対策について常に顧客から助言を求められる立場ですので、住宅ローン診断士を学習することで、こういった助言なども幅広く行えるようになりますので、興味があれば資格取得してみてくださいは如何でしょうか。

(つづく)