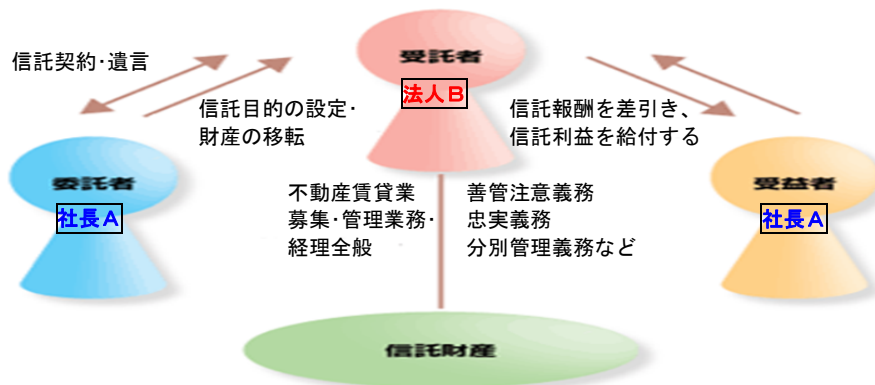


信託による所有型法人の活用

建物所有型法人については、1/11 にレポートしていますが、分譲マンションのように区分所有型のマンションは土地と建物を切り離すことができないケース、借入金額が帳簿価額より大きく売り主である個人に売却後も借入が残ってしまうケースは活用できませんでした。しかし、信託という手法を使えば建物所有型法人に適さなかった物件も活用が可能になります。



信託財産の所有者は法形式上、受託者となりますが、税務上は、名義が移転しても、委託者＝受益者である限り、譲渡や贈与とはなりません。

不動産管理型法人では、高率の管理報酬が否認されますが、信託とは、純然たる法律行為のため、委託者からの相応の信託報酬を法人が受け取る事が可能なのです。

一般社団法人による所有型法人の活用

一般社団法人を設立し、不動産賃貸業を行うこととします。法人税法上は株式会社と同じ扱いで利益に対しては、法人税が課税（公益認定を受けない場合とします）されますが、税引後利益を蓄積していても相続税とは無縁の財産となります。一般社団法人は、出資者が存在せず、出資持分がないため、相続財産とならないのです。

- ① 設立時に社員2名（議決権1人1個なので人選重要）、理事1名（社員と兼任可）の選任。
- ② 設立費用は登録免許税6万円＋司法書士報酬。事業目的、公益性などの縛りなし。
- ③ 個人から賃貸物件を買受け、家賃収入を得て、理事には役員報酬を支払う。
- ④ 毎年決算申告必要、均等割は最低額の7.1万。
- ⑤ 解散時の残余財産の分配は、定款で定めておくか、社員総会で決めることとなります。

上記③を贈与で行った場合、受贈益に対して法人税が課されます。更に、贈与者の親族等の贈与税又は相続税の負担が不当に減少する場合、法人に対して贈与税が課されることとなります。（二重課税防止のため、贈与税から法人税は控除されます）

よって、贈与で移転させる事は実質的に不可能なので、売買で個人より財産を移転し、個人の売却債権は早期贈与で解消、財産蓄積は一般社団法人でという活用方法となります。