

複層化信託の課税関係について

今回のニューズレターでは、前回の筆者のニューズレターのテーマに引き続き、複層化信託について取り上げます。

● 具体的事例

収益受益権と元本受益権を複層化した、いわゆる複層化信託について、現在私が相談を受けている事例の概略を紹介します。

(1) 経緯

私は、ある法人のオーナー経営者から事業承継の相談を受けました。その相談の中では、経営する法人に賃貸しているオーナー経営者個人が保有する不動産について、その経営する法人に売却を検討しているとの話がありました。売却の目的は、相続税対策とのことです。すなわち、その不動産を事業の後継者である相続人に相続させないと事業承継に支障が生じるので、その後継者に不動産を相続させる意向であるが、そうすると、後継者へ相続税の負担を強いるため、その不動産を相続財産から外したい、との考えでした。さらに、金銭の方が相続税対策もやりやすいと考えたことも不動産を法人に売却する理由でした。

なお、オーナーが保有する不動産は、駐車場と研修棟として経営する法人へ賃貸し、当該法人から年間901万円の賃貸収益をオーナーが得ていました（賃料の金額自体は、相場と乖離していません）。

上記のような話を聞いた私は、法人に不動産を売却する代替案として、複層化信託の活用を提案しました。すなわち、法人を元本受益者にすれば、購入資金を用意せずに不動産の取得が可能であり、また、その

不動産をオーナーの相続財産から外すことができるので、相続税の対策にもなり得ることが複層化信託を提案した理由です。

(2) 信託の概要

- ・法人のオーナー経営者（委託者）が相続税評価額で2,764万円の不動産（土地と建物）を信託財産として複層化信託を設定
- ・信託期間：3年
- ・委託者：オーナー（70歳）
- ・受託者：オーナーの後継者（子）
- ・収益受益権者：オーナー
- ・元本受益権者：経営する法人
- ・信託期間満了または収益受益権者が死亡したときのいずれか早く到来した時に信託が終了する（受益者連続型信託ではない）

(3) 信託設定時の受益権の評価

信託設定時の受益権の相続税評価額は、以下の通りと算出されました。

<不動産の相続税評価額> → 27,640,000円 …A

<収益受益権の評価計算>

単位：円

年度	年間利益見込 ①	複利現価率 ②	割引現在価値 ①×②
1	9,010,000	0.993	8,946,930
2	9,010,000	0.985	8,874,850
3	9,010,000	0.971	8,748,710
収益受益権の評価額			26,570,490 …B

<元本受益権の税評価額>

A - B = 1,069,510円

● 課税関係

(1) 信託設定時の課税

①元本受益者（法人）への課税

信託設定時において元本受益者である法人は、元本受益権約 107 万円をオーナーから無償で譲渡（贈与）されたものとして、その受贈益に対して法人税が課税されます。

なお、信託を使わなかった場合は、オーナーの死亡時には、不動産 2,764 万円が相続税の課税対象になります。一方、信託を活用すると、不動産 2,764 万円は、信託終了時に法人が取得するので、相続税の課税対象から外れます。したがって、信託の活用により、法人税は課税されるものの、相続税の節税はできると考えられます。

②委託者への譲渡所得課税

委託者であるオーナーは、信託設定時に元本受益権を法人に無償で取得させます。この際、オーナーは金銭を得ていないのですが、委託者から元本受益者である法人へ、元本受益権を「時価で譲渡したものとみなして」譲渡所得税が課税されると考えられます（所得税法第 59 条）。

③委託者への課税の所得区分と取得費

委託者（オーナー）への課税について、所得区分と取得費の取り扱いが明確ではありません。

上記②のとおり、委託者であるオーナーへは、譲渡税が課税されるのですが、信託財産である不動産の譲渡とは扱われず、元本受益権の譲渡として扱われると考えられます。不動産の譲渡の場合は、分離課税の譲渡所得と扱われますが、私見としては、元本受益権の譲渡として扱われると思われるので、総合課税の譲渡所得に区分されると考えます。

この場合、元本受益権は、信託の設定により、新たに創出された財産であるので、取得費はゼロと考えられます。したがって、元本受益権の評価額約 107 万円が譲渡所得の金額と扱われると考えられます。

④消費税

本件における元本受益権の譲渡（法人への贈与）について、消費税が課税される譲渡なのか否かが明確ではありません。元本受益権の譲渡は、金銭債権の譲渡に類すると捉えるならば、消費税が課税される譲渡ではないと考えられます。一方で、元本受益権の譲渡が通常の資産の譲渡と扱われると消費税が課税されると考えられます。

私見としては、元本受益権の譲渡は、金銭債権の譲渡に類するものと捉えて、消費税は課税されないと考えます。

(2) 信託期間満了後（3年後）の課税

信託期間満了後（3年後）においては、元本受益者である法人が信託財産である不動産を取得します。この時点では、課税関係は生じないものと考えられます。法人は、信託終了時に元本受益権に基づいて不動産を取得するのであり、信託設定時に元本受益権の受贈益に対して法人税が既に課税されているからです。ただし、不動産取得税および不動産の名義変更に関する登録免許税等は法人に課税されます。

なお、オーナーについては、信託期間満了時には、何ら経済的な利益は発生していないので、当然課税関係は生じません。

(3) 留意点

今回紹介した事例における課税関係は、現状の法令や通達等で明確になっていない点があります。その点は、私見による記載であり、正確な取扱いとは限りませんので、ご注意ください。

(税理士 座間泰明・民事信託活用支援機
構理事)