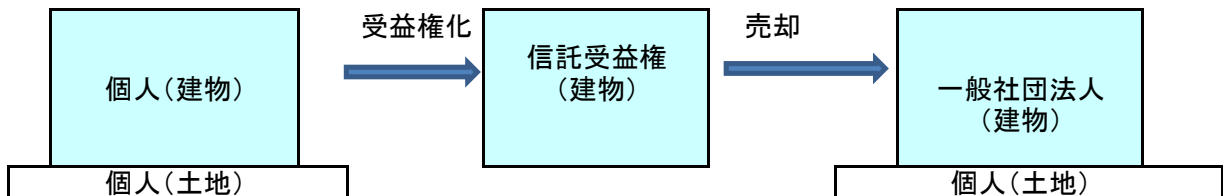


こちらでは分かりやすいようにスキーム図解、メリットデメリット、お勧めできる人について記載しておきます。ご参考にしてください。

## 1.図解

資金・コストを考え、建物のみ信託受益権化し、それを法人に売却します。  
(マンション等で区分所有のものは、土地と建物が一体化しているため一緒に受益権化します)



- ①現状、個人でマンション等を賃貸      ②建物のみを受益権化      ③受益権を一般社団法人へ売却

## 2.メリット

最大のメリットは、個人不動産所得が0円となり、法人が不動産を直接所有するため毎年の不動産所得に対する節税額が大きいということです。

(信託活用)

- ①法人が不動産を直接所有することが出来る。  
(売上・所得を個人から法人へ100%移せる)
- ②建物売却に係る不動産取得税はかからない。
- ③建物売却に係る登記での登録免許税が極端に安くなる

(一般社団法人)

- ①相続税の節税  
持分という概念がないため、相続財産に含まれない  
法人に内部留保された利益は相続財産とならない。  
(株式会社・合同会社では株式の評価として財産になる)
- ②倒産隔離の効果

## 3.デメリット

(一般社団法人)

- ①2年に1度役員登記が必要  
(合同会社では不要・株式会社は最長10年に1度必要)
- ②法人設立費用及びランニングコストが少しかかる。
- ③法人化することにより、県・市民税の均等割7万円が毎年かかる。
- ④社会保険に加入する必要がある

(信託活用)

- ①信託関係の支払調書提出が必要
- ②信託財産ごとに損益計算等を行わないといけない。

(その他)

- ①個人が消費税課税事業者の場合、信託受益権売却の際に消費税の納税が生じる。
- ②税理士等のランニングコストが増える。

## 4.結論

コストと節税額を比較し、通常は一般社団法人と信託を活用した形態が有利となります。  
これが現時点でのベストスキームかと思えます。

現在、世間一般では株式会社・合同会社を使用している、不動産管理会社・サブリース会社形態で節税を試みっていますが、利益移転率や空室率を考えるとうまく機能していないのが実態です。  
すなわち、不動産を直接所有しないと100%売上を法人に移せません。

そこで、この一般社団法人と信託を組合わせた手法を活用すると、100%売上を法人に移せコストを抑えた節税が実現可能となります。

## 5.お勧めできる人

- ①個人の実効税率が43%以上の人  
(所得税33%+住民税10%)
- ②建物に抵当権が設定されていない人  
(建物に銀行ローンが付いていない人)  
但し、銀行の了承があれば可能です。
- ③相続税を節税したい人  
(個人の不動産賃貸所得では、財産は貯まる一方です)