実務研究

日本税務会計学会
令和6年6月 月次研究会

家族型の民事信託で賃貸不動産を信託した場合の注意点と問題点を考える

磯島　治之〔葛飾〕

1．高齢化する社会と家族型の民事信託

わが国では、世界的にみても最も早い高齢化が進んでいる。

認知症や要介護の問題と連動する形で、高齢者の財産管理の方法についても関心が高まってきている中、注目を集めているのが、親が所有している賃貸不動産を、子どもが受託者となって管理をする家族型の民事信託である。

高齢の親が認知症になったあるいは要介護が進んだ場合、賃貸の契約や不動産の管理も難しくなるが、家族型の民事信託を組めば、子どもが受託者となって親の替わりに不動産を管理していくことができることから、有効な手段として検討をする人が増えてきている。

これから先、税理士が関与先等から民事信託に関連した税金の質問を受ける機会は増えていくはずである。

2．信託した場合の税金はどうなる

一番多いと思われるのは、認知症気味や要介護の状態が進んできた親が子どもに頼むケースで、委託者が親（父）、受託者が子ども、受益者が親（父）となろう。

この場合の税金は、所得税では法13条の規定により、信託財産の受益者は信託財産に属する資産及び負債を有するものとみなし、かつ、当該信託財産に帰せられる収益及び費用は当該受益者の収益及び費用となすとなっているので、信託が行なわれる前と同じように、親（父）の不動産所得として所得税の申告を行なっていくことになる。

委託者と受益者が違った場合。たとえば、委託者が父、受託者が長男、受益者は長女だと、この信託を組んだ時点で、相続税法9条の2の規定で、不動産自体が父から長女に贈与されたとなり贈与税が生じるため、あまり組まれることはない。

3．自益信託の場合の注意点

委託者と受益者が同一人物である自益信託の場合の注意点は、信託した不動産の不動産所得の金額が赤字になったときである。

その損失の金額は損益通算・繰越控除ができない。不動産所得の金額の計算上生じた損失の金額は、土地等を取得するために要した負債の利子に相当する部分の金額を除いては、損益通算・繰越控除ができるのは公知のところであるが、賃貸不動産を信託した際は、これができないことになっているので、税務相談を受けた場合は説明を怠らないように気を付ける必要がある。

委託者と受益者が異なる他益信託をした場合、信託した不動産が委託者から受益者への贈与になることは、感覚として納得できる税理士も多いと思うが、自益信託での損失が損益通算・繰越控除できないという規定は、感覚として諒解できない人は多いのではなかろうか。理由を説明しておく。

4．損益通算・繰越控除ができない現行の規定について改めて考える

課税庁のこの立案は正しいものであったと筆者は評価をしているが、その上で、改正されて19年が経過した現在、もう一度、この規定に関して考えてみたいというのが、本論考の本題である。

平成16年、17年当時、多額の赤字を計画的に作り出す航空機リーススキームというのが流行したことがあった。航空機のリースは不動産所得となるので、損失を作り出して高額な給与所得等と損益通算・繰越控除をし、5年が経ったら、航空機を売って今度は総合譲渡（長期）で申告。税金負担の軽減を企図するというものであった。課税庁は、平成18年の税改正で租税特別措置法を改正することで、解決を図ることとなった。

この話とは別で、わが国で信託法が改正されたのが平成18年。その改正された信託を使えば、航空機リーススキームと同じようなことができることが、課税庁の研究によって明らかになり、租税特別措置法41条の4の2の規定で、組合から出る損失は損益通算・繰越控除できないという規定の中に、信託受益権の損失も損益通算・繰越控除ができないという規定を入れた[i]。

親が委託者兼受益者、子どもが受託者の自益信託で、以前の航空機リーススキームのような租税回避ができるのかということである。

賃貸不動産で赤字が出る年を考えてみると、修繕費がかさんだ年や、空き部屋が出た年などであろうが、それで赤字が出たとして、親の年金所得と損益通算・繰越控除できないというのは、現実的に厳しい規定になってしまっている気がするのである。

この規定があるために、信託をしないことにした場合、不動産の管理は親では厳しいと感じた家族は、借主に出て行ってもらって空き家にするとか、売るということになると思うが、国は空き家を増やさない政策を進めているのに、これでは空き家が増えていくことになるし、住んでいた高齢者がアパートの立ち退きとなった場合、今のわが国で、次の住居を見つけるのは簡単な話ではない。

数年に一度の赤字であれば、他の年は黒字なのであり、高齢者の親にとってその収入がなくなるのはつらい人が多いであろう。また、国や自治体としても、赤字以外の年では、所得税・住民税が入ってくるわけで、その税収も失っていることになってしまっている。

こうして考えていくと、租税特別措置法41条の4の2の規定は、改正が必要なのではないかという結論に達するのである。

5．措置法41条の4の2の具体的な改正を考える

しかし、41条の4の2の規定から、信託受益権の部分をすべて削った場合、今度は受託者を家族ではなく法人とした信託で昔の航空機リーススキームと同様のものが次々に出現していくことは目に見えている。これは当然のことながら、阻止しなければならない。

租税特別措置法41条の4の2

特定組合員（…）又は特定受益者（信託の所得税法第十三条第一項に規定する受益者（同条第二項の規定により同条第一項に規定する受益者とみなされる者を含む。）をいう。）に該当する個人が、平成十八年以後の各年において、組合事業又は信託から生じる不動産所得を有する場合においてその年分の不動産所得の金額の計算上当該組合事業又は信託による不動産所得の損失の金額として政令で定める金額があるときは、当該損失の金額に相当する金額は、同法第二十六条第二項及び第六十九条第一項の規定その他の所得税に関する法令の規定の適用については、生じなかつたものとみなす。

筆者が今回、提案する改正の方法は、この条文の「特定受益者に該当する個人」の後に（6親等内の親族又は3親等内の姻族が受託者となっており、委託者と受益者が同一の個人となっている家族型の民事信託の受益者である個人を除く）と括弧書を入れることである。この括弧書が入れば、航空機リースのような悪質なスキームはこれまで通り防ぐことができ、認知症対策等で組まれる家族型の民事信託はこの規定から除くことができて、損益通算・繰越控除が可能となる。

6．現行信託税制は根本から改正されるべきなのか

最後に少しだけ別の論点の説明をしておく。近年、多くの税法学者や税理士から、信託税制は硬直化していてわが国の信託発展を阻害していると、現行信託税制に対する批判的な論調が多く出ている。筆者は、この論調に真っ向から反対する考えである。

平成18年に改正されたわが国の現行信託法は、民法との整合性が取れていないことや、英国・米国では信託とならないようなものまで信託となることなど、多くの問題が、複数の法学者から改正前、改正後も提示されていて[ii]、その問題に関しての解決は未だ図られてはいない。

法的にはそういったまともではない信託が組める状態になっているのに、なぜ、わが国で流通をしていないかといえば、そのような信託を組めば多額の税金が発生して組む意味がなくなるからである。現行信託税制が最後の砦となって、まともではない信託がわが国で流通してしまうのを防いでいるのが現状なのである。

---

i　『DHCコンメンタール所得税法』8012頁、『税改正のすべて平成19年版』（大蔵財務協会）459頁などを参照されたい。

ii　たとえば、『新信託法の基礎と運用』（日本評論社）の新井誠論文・木村恒弌論文、『信託法研究』第35号（信託法学会）の新井誠発言、『変革期における信託法』（トラスト60研究叢書）の水野紀子論文などを参照されたい。