

22 不要な資産のゴミ箱として利用

Question

有効利用できず、固定資産税の負担が問題となっている不動産や、誰も相続したくない資産など、不要な資産を一般社団法人に取得させてしまう手法は可能でしょうか。

Answer

不要な資産の受け皿として、一般社団法人が有効に利用できます。

Explanation

1) 不要な資産を一般社団法人に譲渡

誰も相続したくないような資産、例えば、管理もされず荒れ放題の別荘地、スキー場にあるリゾートマンション、接道義務を充たさない土地、質の悪い借地人が存在する貸地、あるいは利用価値がない借地権などの資産は、固定資産税や地代の負担が重荷となるだけでなく、利用価値がないにもかかわらず、そのままでは相続税だけが課税されてしまいます。

また、経営に関与していないのに原則評価される同族会社株式や、相続税では券面額評価されてしまう同族会社に対する不良債権、買い集めた骨董品や美術品等は、実質的にはマイナスで厄介な資産ですが、そのままでは誰かが相続するしかありません。

このような不要な資産の受け皿として利用できるのが、一般社団法人です。

仮に、不動産を一般社団法人に譲渡してしまえば、結果として固定資産税の負担から逃れることができます。こうした不要な資産の受入目的で設立した一般社団法人には、不動産のみが資産で納税資金がないため、唯一の資産である不動産を役所が差し押さえ、競売することで納税資金に充当されます。なお、理事に対する第二次納税義務が気になる場所ですが、地方税法にはそのような理事の義務を定めた規定はないため、理事が責任を負うことはありません。どこまでの対策が許されるかは、法律上も道徳上も検討すべきですが、

緊急避難の対策として検討の余地があります。

一般社団法人には出資持分が存在しないため、株式会社のように、譲渡した資産が出資を通じて相続財産を構成することはなく、相続財産から離脱してしまうことから、相続税対策としても有効です。

2) 信託を組み合わせるとさらに有効

含み益のある土地や原則評価の同族会社株式を一般社団法人に贈与すると、譲渡者に譲渡所得課税が生じ、一般社団法人にも受贈益に対する法人税だけでなく、相続税法66条4項による贈与税が生じてしまいます(○10)。

そこで、不要な資産を民法上の売買ではなく、一般社団法人を受託者として信託譲渡してしまう手法があります。

元々の土地の所有者が委託者かつ受益者となる自益信託には、信託譲渡の時点では課税関係が生じませんし(○37)、登録免許税や不動産取得税も課税されません(登法7一、地方73の7三)。

この場合、土地の税法上の所有者は受益者ですから、相続税の対策にはなりません、法律上の所有者は一般社団法人になりますので、管理不能の資産を手放す手法として利用できる場合が多いと思われるます。

つまり、対外的に、その資産についての費用を負担し、管理責任を負うのは一般社団法人になってしまうのです。

一般社団法人が受託者を引き受けることについては、信託業法が気になりますが、家族財産を管理するだけの信託のような、不特定多数の委託者を予定しない信託は、信託業の対象にならない(金融審議会金融分科会第二部会「信託法改正に伴う信託業法の見直しについて」)との意見があります。

(税理士/白井一馬)