

4 住宅取得等資金の贈与

子どもや孫が住宅を取得する際に、購入資金や頭金を親や祖父母が援助することがあります。相続税法上、この行為は贈与としてみられ、その贈与された金額が基礎控除額（110万円）を超えるような場合は、贈与税の申告及び納付が必要になります。

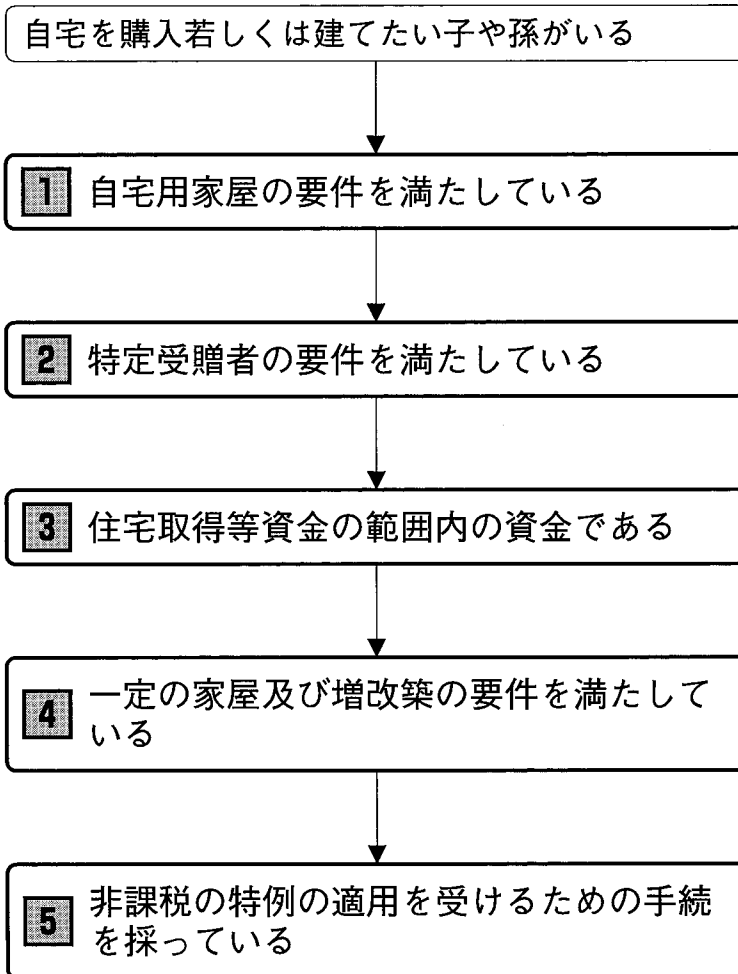
ところが、一定の条件のもとで住宅取得等にかかる資金を贈与した場合には、110万円の基礎控除とは別に一定額までを非課税とする制度があります。

一定の条件とは、親や祖父母などの直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた子や孫に当たる受贈者が、「年齢」や「収入面」の要件を満たしており、同時に、自宅建物の「床面積」や「構造」に該当しているかどうかということです。条件をクリアしていると、贈与された住宅取得等資金のうち最高1,200万円（平成25年及び平成26年分）の範囲で非課税とされています（措法70の2）。

資金の不足している子や孫が自宅を建てたい場合に、親や祖父母が支援することはよくあります。ただし、せっかく支援しているのに子や孫に贈与税がかかると支障をきたしてしまいます。そこで一定の要件をクリアしているケースでは、1,200万円までの範囲で贈与税を課税しないことで経済の活性化に後方支援しようとするものです。

親や祖父母は支援することで自分達の相続財産を減少させることにつながります。また、3年以内贈与財産の加算の対象にもなりませんので、使い勝手のよい制度といえるでしょう。

<住宅取得等資金の贈与に関するフローチャート>



1 自宅用家屋の要件を満たしている

子や孫が新築、又は購入、あるいは増改築しようとしている住宅用家屋が次の要件を満たしているかどうかを検討します。

- ① 住宅用家屋の新築又は建築後使用されたことのない住宅用家屋の取得の場合（措法70の2①一）

贈与により取得した年の翌年3月15日までに、贈与された資金で自宅を新築するか、建築後使用されたことのない住宅用家屋を取得し、その日までに居住の用に供していること又は遅滞なく居住の用に供することが確実と見込まれること

- ② 中古住宅用家屋を取得する場合（措法70の2①二）

贈与により取得した年の翌年3月15日までにその資金で中古住宅用家屋を取得し、その日までに居住の用に供していること又は遅滞なく居住の用に供することが確実と見込まれること

- ③ 増改築の場合（措法70の2①三）

贈与により取得した年の翌年3月15日までに贈与を受けた資金を子や孫の居住の用に供している家屋の増改築等の対価に充てて、その日までに居住していること又は遅滞なく居住の用に供することが確実と見込まれること

③の場合に気を付けておかななくてはならないことは、「特定受贈者としての子や孫が居住の用に供している家屋の増改築等である」ということです。つまり、子や孫が居住の用に供する前の家屋に増改築等を行った場合の贈与資金については、非課税特例の適用はできません（措法70の2①三）。

なお、上記の取得には、それぞれ同時に取得する自宅の敷地に供される土地や借地権等を含みます。

ポイント

- ① 購入・新築の他、増改築の資金でもよい
- ② 贈与の翌年3月15日までに住んでいることが原則

2 特定受贈者の要件を満たしている

贈与を受ける子や孫は、次のような要件を全て満たしていなければなりません（措法70の2①②一）。

- ① 住宅取得等資金の贈与をした者がその者の直系尊属であること（つまり、自分の実の親や祖父母であるということです。）
- ② 贈与を受けた時点で日本国内に住所を有しているか、又は贈与を受けた時点で日本国内に住所を有していないが日本国籍を有するとともに、受贈者又は贈与者が贈与前5年以内に日本国内に住所を有したことがあること
- ③ 贈与を受けた年の1月1日において20歳以上で、かつ、その年分の所得税にかかる合計所得金額が2,000万円以下であること

ポイント

- ① 配偶者の親からの贈与は対象外
- ② 祖父と父からのように両方から贈与を受けた場合は、合算して非課税額を求める

3 住宅取得等資金の範囲内の資金である

住宅取得等資金とは次のような資金のことです（措法70の2②五）。

- ① 特定受贈者による住宅用家屋の新築又は建築後使用されたことの

ない住宅用家屋の取得資金

- ② 特定受贈者による既存住宅用家屋の取得資金
- ③ 特定受贈者が所有している家屋に行う増改築等資金

なお、住宅取得等資金により新築や改築する自宅等の所在地は国内に限られます。ただし、その住宅取得等資金の出所は国内又は国外を問いません（措通70の2-4・70の3-3）。

ポイント

- ① 金銭以外での贈与は適用不可
- ② 住宅ローン返済のための贈与も適用不可

4 一定の家屋及び増改築の要件を満たしている

取得や増改築する自宅家屋については、次の要件を満たしている日本国内にある家屋でなければなりません。

また、居住の用に供する家屋が2つ以上ある場合には、贈与を受けたものが主として居住の用に供すると認められる1つの家屋に限ります（措令40の4の2①②）。

- ① 家屋の登記事項証明書上の床面積が50m²以上240m²以下である
- ② 購入する家屋が中古の場合は、家屋の構造によって次のような制限がある（一定基準の耐震性を備えた住宅には建築年数の制限なし）
 - ㊦ 耐火建築物である家屋の場合は、その家屋の取得の日以前25年以内に建築されたもの
 - ㊧ 耐火建築物以外の家屋の場合は、その家屋の取得の日以前20年以内に建築されたもの
- ③ 家屋の床面積の2分の1以上に相当する部分が専ら居住の用に供されるものである

また、増改築とは受贈者が国内に所有しており、かつ、住居に供している家屋にかかる増改築等であり、次の要件を満たしていなければなりません（措法70の2②四イ、措令40の4の2④）。

- ① 増改築の工事に要した費用が100万円以上
- ② 増改築等の後、家屋の床面積の2分の1以上に相当する部分が専ら居住の用に供されている
- ③ 増改築等の後、家屋の登記事項証明書上の床面積が50m²以上240m²以下である

ポイント

- ① 全体の工事費の2分の1以上が居住用部分に費消されていることが必要
- ② 床面積は、区分所有の場合はその所有する床面積となる

5

非課税の特例の適用を受けるための手続を採っている

非課税の特例の適用を受けるためには、贈与を受けた年の翌年2月1日から3月15日までの間に、非課税の特例の適用を受ける旨を記載した贈与税の申告書に、次のような書類を添付して納税地の所轄税務署長に提出する必要があります（措規23の5の2⑦）。

- ① 計算明細書
- ② 戸籍謄本（特定受贈者の氏名、生年月日及び贈与をした者が直系尊属に該当することを証するもの）
- ③ 住民票の写し（住宅用家屋を居住の用に供した日以後に作成されたもの）
- ④ 登記事項証明書等
- ⑤ 新築や取得の契約書の写しなど

⑥ 適用年分の合計所得金額を明らかにする書類

なお、非課税となる金額及び床面積は次のとおりです（措法70の2②六）。

(1) 非課税金額

(ア) 省エネルギー性・耐震性を備えた良質な住宅用家屋の場合

① 平成25年中に住宅取得等資金の贈与 1,200万円

② 平成26年中に住宅取得等資金の贈与 1,000万円

なお、東日本大震災により住宅用家屋が滅失等をしたものについては非課税限度額が1,500万円となります（震災特例法38の2）。

(イ) 上記以外の住宅用家屋の場合

① 平成25年中に住宅取得等資金の贈与 700万円

② 平成26年中に住宅取得等資金の贈与 500万円

なお、東日本大震災により住宅用家屋が滅失等をしたものについては非課税限度額が1,000万円となります（震災特例法38の2）。

(2) 床面積

適用対象となる住宅用家屋の床面積は50m²以上で、東日本大震災の被災者を除き、240m²以下とされます（震災特例法38の2、震災特例令29の2）。

ポイント

- ① 贈与資金が非課税となる金額以下でも申告が必要（措法70の2、措規23の5の2）
- ② 期限内申告が必要（措法70の2⑦⑧）

ワンポイントアドバイス

本制度は、単独で適用するだけでなく、同じ贈与税の暦年課税の基礎控除（相法21の5、措法70の2の3）又は相続時精算課税の特別控除

(相法21の12)との併用が可能です。

相続時精算課税の特別控除を適用した場合は、贈与者の相続発生時に相続税の計算上、相続財産に加算することとなりますが、住宅取得等資金の贈与は相続財産に加算する必要はありません。

◆コラム⑥◆

○相続開始前3年以内贈与のポイント整理

相続人が相続開始前3年以内に被相続人から贈与を受けていた場合には、その3年以内の贈与財産は相続財産に加算して相続税を計算しなければなりません(相法19)。これは、相続開始前において財産を贈与することで相続財産の減少を図ろうとする行為の防止のためとされています。

そこで相続開始前3年以内の贈与に関して幾つかのポイントを整理しておきましょう。

- ① 贈与税の配偶者控除の適用を受ける相続財産は、住宅取得等資金と同様に3年内贈与財産とはなりません(相法19②二、相令4②)。簡単に言うと、相続発生の前日であっても登記などで証明できれば相続財産には加算しなくてもよいということです。
- ② 相続開始前3年以内に被相続人から贈与によって財産を取得していても、その被相続人からの相続や遺贈で財産を取得しなかった場合には加算されません(相基通19-3)。つまり、同じ被相続人から「贈与と相続(遺贈含む)」のダブル取得をしていない限りは対象にならないというわけです。

ただし、3年内贈与財産の受贈者が相続時精算課税適用者で

ある場合には、相続や遺贈で財産を取得していなくても相続財産として加算されます（相基通19-3なお書）。

- ③ 相続開始前3年以内とは、相続の開始の日から遡って3年目の応当日から相続の開始の日までの間のことです（相基通19-2）。
- ④ 相続財産に加算される贈与財産の価額は、贈与の時における時価であり（相基通19-1）、相続時の時価ではありません。したがって、価格上昇期にある財産の場合には有利となります。
- ⑤ 贈与時において納税していた贈与税は、相続税の計算から控除できます。しかし、相続税より贈与税が多い場合には還付されません。ただし、相続時精算課税において支払った贈与税が相続税から控除しきれない場合については還付を受けることができます（相法12・27③・33の2）。
- ⑥ 相続発生年度における贈与については、贈与税の申告をする必要がありません。相続財産に加算して相続税の課税対象となるからです。

ケース	6 信託活用①
-----	---------

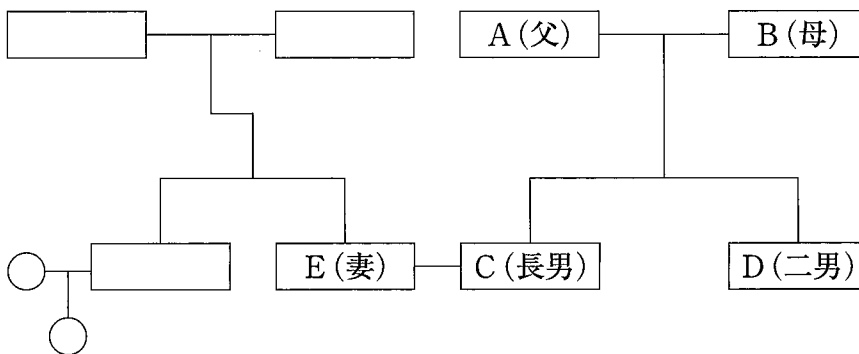
贈与による相続対策における民法上のリスクをヘッジするケース

1 Aファミリーの財産が外部へ分散

相続対策における贈与は贈与税の非課税枠を上手く利用することで相続税の節税効果を発揮します。しかし、民法上の配慮を怠るとリスクが生じる場合があることに留意しておく必要があります。具体的なケースで考えてみましょう。

A（父）ファミリーの家族関係は図表①のとおりです。Aは相続時精算課税制度を活用してA所有の賃貸不動産を長男Cに贈与しました。これにはCの現在の生活資金を補てんする意味だけでなく、Aに相続が発生した場合にCが相続税の納税資金で困らないようにとの配慮という意味もあります。

図表① Aファミリーの親族図



A所有の賃貸不動産を相続時精算課税制度などを利用してCに贈与するケース

しかし、Cに賃貸不動産を贈与してまもなくAより先にCが不慮の事故で亡くなってしまいました。Cは遺言書を遺していません。Cと妻であるEとの間には子どももいなかったため、この賃貸不動産はEが3分の2、父母であるAとBが6分の1ずつを法定相続することになります。そうすると、Aファミリーの財産がEを経由して、A家族外に流出していく可能性が生じるわけです。

つまり、Eの相続の際にはEの両親、又はEの兄弟姉妹に財産が移転し、あるいは、Eがその後再婚すれば、再婚相手やその後に出産したEの子どもに財産が相続されてしまうということになるのです。

さらに、Aファミリー（AやB）とCの妻であるEとの人間関係があまり良好ではない場合には、Aは贈与の実行について後悔の念を持たずにはいられないことにもなるでしょう。

また、この例のように贈与者である父よりも先に受贈者である子に相続が発生するという事実がなくても、贈与者が上記のような贈与に関する税法上のメリットに加えて、民法上生じる可能性があるデメリットを十分に理解している場合は、子の生活資金や将来の相続税納税資金のことを気にしながらも、躊躇してしまうことにもなりかねません。

そうなれば、せっかく贈与税の非課税措置や優遇措置という税法上のメリットがあったとしても活かされないままになってしまいます。

このようなケースにおいては、事前の心配事を解消して贈与を円滑に実施する方法の1つとして、「信託」を活用することが考えられます。

2 家族信託の使い方

図表①のAファミリーのケースを使い、信託の利用法を具体的に考えてみましょう。

AからCへいったん贈与した賃貸不動産は、受贈者や相続人の同意がなければ戻してもらうことはできません。しかし、信託を利用すれ

ば、同意がなくても、あらかじめ信託行為（信託契約、遺言信託(注1)、自己信託（又は信託宣言）の3つ）で決めた内容に従い、贈与者は贈与した財産を取り戻すことができます（信託の用語については図表②を参照）。

（注1） 信託法上の遺言信託は、信託銀行が遺言の作成・保管・執行をサポートする業務（これを遺言信託という商品名にしています。）とは異なるものです。

信託を利用するときは、信託財産と受益権及び固有財産の3つの財産と、委託者、受託者、受益者の三者が登場します。信託が設定されるときは、委託者が所有し、受託者に託する財産が信託財産となり、その受益権を有する者を受益者といいます。したがって、信託契約は委託者と受託者との間で結ばれます。委託者と受益者が同一人のケース（自益信託）もありますが、信託契約により受益権を贈与するときは、委託者と受益者は当然別の人となります。信託契約においては税法における「贈与者が委託者」、「受贈者が受益者」と考えればよいでしょう。

信託財産は受益権化されますので、贈与財産は賃貸不動産そのものではなく、受益権になります。そのため、委託者は受益者に一定の制限が付いた贈与を行うことが可能になります。

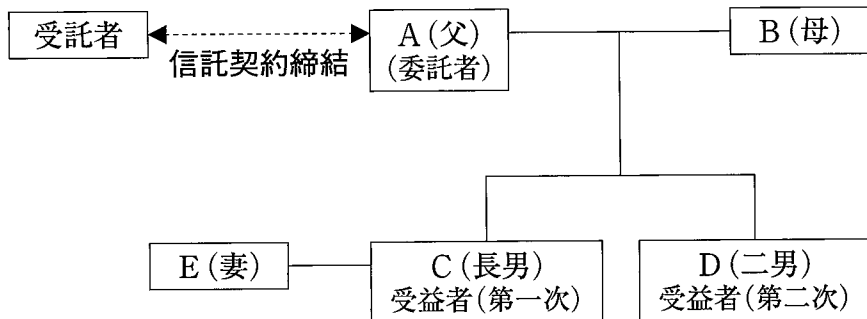
図表② 信託に関する用語の基本的定義

用語	定義
信託財産	受託者に属する財産であって、信託により管理又は処分をすべき一切の財産をいう。（信託のベースとなる財産）
委託者	信託契約、遺言信託、自己信託（信託宣言）の方法により信託をする者をいう。（信託する財産の元の所有者）
	信託行為の定めに従い、信託財産に属する財産の管理又

受託者	は処分及びその他の信託の目的の達成のために必要な行為をすべき義務を負う者をいう。(信託財産の管理・処分者)
受益者	受益権を有する者をいう。(信託財産から利益を受ける者)
受益権	信託行為に基づいて受託者が受益者に対し負う債務であって信託財産に属する財産の引渡しその他の信託財産に係る給付をすべきものに係る債権及びこれを確保するために信託法の規定に基づいて受託者その他の者に対し一定の行為を求めることができる権利をいう。(受益者が受ける権利)
固有財産	受託者に属する財産であって、信託財産に属する財産ではない一切の財産をいう。(信託財産以外の受託者の財産)

そこで、Aファミリーが信託を利用したらどうなるでしょうか(図表③)。

図表③ 信託契約のケース



- ① Aの所有する賃貸不動産を信託財産とする。
- ② 受益権を、相続時精算課税制度を活用してCに贈与する。
(受託者が受益権の全部を固有財産で有する状態が1年以上継続すると信託の終了事由となるため、Cを受託者にしない。)

- ① 信託契約を結ぶことを前提とし、A所有の賃貸不動産を信託財産とします。信託契約の内容は、図表④にまとめてあります。
- ② 信託財産の委託者はAとし、受託者はAの親族とします（受託者は家族、親族、友人、知人、さらには同族会社でも構いません。ただし、未成年者、又は成年被後見人、若しくは被保佐人以外に限ります。要するに、「信頼ができる」がキーワードです。）。ただし、状況にもよりますが、信託契約が長期にわたるときは高齢者以外が望ましいと思われれます。
- ③ 信託財産は受託者に属し、所有者は受託者となります。不動産を信託する場合は、第三者への対抗要件が必要なため、一定の手続による信託登記をしなければなりません。信託財産については委託者と受託者の倒産リスクや差押えを受けるリスクから原則的に隔離されています。したがって、信託財産は受託者が従来から所有している固有財産と分別管理しておく必要があります。受益者は受益権を差し押さえられることはありますが、原則的に信託財産を差し押さえられることはありません。

また、受託者が賃貸不動産の所有者となっても勝手に管理や処分をすることはできません。受益者を保護するために受託者には様々な制約や義務が課されているからです（これが家族信託の受託者になりづらい理由の1つでもあります。これらの理由を家族や親族に理解してもらい、家族や親族であるがゆえに受託者となってもらおうという意味があります。）。

- ④ A自らが受託者になることもできます。つまり、Aが委託者で、かつ、受託者というケースです。この場合の信託行為は信託契約ではなく自己信託（又は信託宣言）になります。

自己信託の場合には図表⑤のように公正証書等によらなければな

りません。公正証書等によって初めて信託の効力が生じるためです。

なお、自己信託のケースで受託者が高齢者であるときは、次の受託者をあらかじめ決めておく必要があります。これは信託契約や遺言で信託内容を定める遺言信託においても同じことが言えるでしょう。

- ⑤ 受益者（第一次受益者）はCとなります。受益者が決まると委託者Aと受託者との間で信託契約を結びます。法律的には、受益者Cの同意は必要ありませんが、事前の話合いはしておくべきです。信託契約の締結によって効力が発生し、受益者であるCに受益権が与えられることとなります。

つまり、Cには賃貸不動産から得られる不動産収入による所得が発生するというわけです。

- ⑥ AからCへは、相続時精算課税制度を適用してこの受益権を贈与すれば贈与の特例制度を活用することができます。
- ⑦ CはAから受益権の贈与を受けた後、子どもがいないまま父親のAより先に亡くなるような事態に備え、Cが亡くなったら、受益権は次男D（第二次受益者）が取得するように信託契約で定めておくことができます。また、Dが結婚して子どもが誕生すると信託財産をDに帰属させて信託を終了させる内容を定めておくこともできます。
- ⑧ CとEの間に子どもが誕生した場合は、その時点で信託契約を終了させ、Cに賃貸不動産を帰属させることができます。

図表④ 信託契約の記載項目

委託者と受託者との間で信託契約を締結するに際しては、信託契約書を作成することになります。記載項目は次の13項目です。
--

(項 目)	
①	委託者、受託者、受益者の氏名（名称）・住所
②	受益者の指定に関する条件又は受益者を定める方法の定め
③	信託財産
④	信託の目的
⑤	信託期間
⑥	受益者への給付
⑦	信託財産の管理（又は処分）方法
⑧	意思能力喪失の判定
⑨	信託財産の最終帰属
⑩	信託報酬
⑪	受益権譲渡等の禁止
⑫	信託の終了の事由
⑬	その他の信託の条項
<p>信託登記に当たっては、以上のような内容が登記申請人によって登記官に提出され、信託目録を作成するときに使われることとなります。</p>	

図表⑤ 自己信託に係る公正証書等の記載事項等

①	信託の目的
②	信託をする財産を特定するために必要な事項

③	自己信託をする者の氏名又は名称及び住所
④	受益者の定め（受益者を定める方法の定めを含む。）
⑤	信託財産に属する財産の管理又は処分の方法
⑥	信託行為に条件又は期限を付すときは、条件又は期限に関する定め
⑦	信託法163条9号（信託行為において定めた事由が生じたとき）の事由（当該事由を定めない場合にあっては、その旨）
⑧	①～⑦に掲げるもののほか、信託の条項

こうしたAのような信託のケースでは、受益者が亡くなることで次の受益者が新たに受益権を取得していきます。そのため相続税法では「受益者連続型信託」といい、上記の場合は、「後継ぎ遺贈型受益者連続信託」とも呼ばれています(注2)。この受益者連続型信託は、信託法の84年振りの改正（2006年12月8日成立。15日公布。2007年9月30日発効）によって新たに定められた規定です。

民法では遺言で受遺者の死亡時を終期とする期限付きの所有権を定めても、一般に効力は認められておらず、不動産については期限付きであることを登記することもできません。民法における所有権は完全・包括的・恒久的な権利と解されているからです。相続人や受遺者の所有となった財産については一般的には遺言書で更にその先の所有者を指定できないと解されているのです。

しかし、信託において対象とされているのは所有権ではなく受益権です。Aファミリーのような場合には「受益者連続型信託」又は「後継ぎ遺贈型受益者連続信託」を活用することで、相続の発生によって一家の財産を外部流出させずに、内部にとどめておく措置をとること

ができるのです。

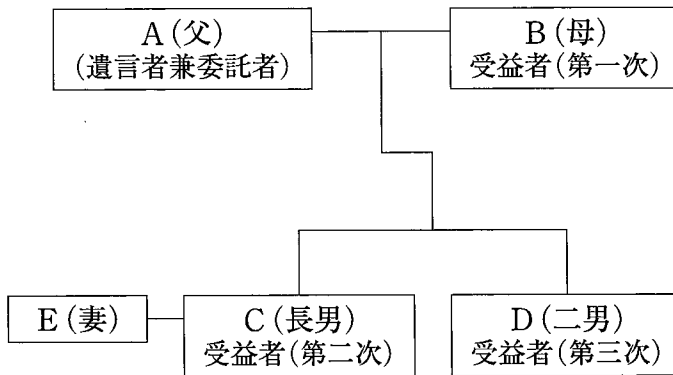
なお、信託が設定されても遺留分減殺請求権はなくなりませんので注意が必要です。

(注2) 「受益者連続型信託」は相続税法の用語として使われており(相法9の3)、信託法では91条で「受益者の死亡により他の者が新たに受益権を取得する旨の定めのある信託の特例」という表現が使われています。本書では「受益者連続型信託」という用語を使っています。

3 遺言信託によるケース

Aは遺言書に次のような内容で信託を定めることができます。図表⑥の例で説明していきましょう。

図表⑥ 遺言信託のケース



- ① 遺言者A(委託者)が亡くなった後はBを信託財産(賃貸不動産)の受益者(第一次受益者)とし、Bが存命中はその生活が成り立つように不動産所得を得られるようにしておきます。
- ② Bが亡くなった後はCを受益者(第二次受益者)とします。Cに子どもがいれば、その子どもに信託財産は帰属させ信託を終了させます。ただ、Cに子どもがいなければ、Cが亡くなった後の受益者をD(第三次受益者)としておきます。

③ Dに子どもがいれば、その時に信託財産をDに帰属させて信託を終了させます。

④ Dに子どもがない場合、Aの親戚その他（福祉施設等を含みます。）を指定して財産を帰属させ信託を終了させることもできます。

このように遺言書で信託の内容を定めることができます。これは図表④とほぼ同じ趣旨の記載事項となります。また、遺言信託の効力はAが亡くなって遺言書の効力が発生した時から始まります。

4 信託に関する税務上の取扱い

相続税法、所得税法、消費税法はいずれも受益者課税が原則的な考え方です。これらの税法は受益者としての権利を「現に有する者」としている点に信託法との違いがあります。

信託法においては、残余財産の帰属について、残余財産受益者と帰属権利者の区分があります。残余財産の給付を受けられる残余財産受益者は、他の受益者と同じ受益者としての権利がありますが、帰属権利者は信託終了後、清算中のみ受益者としての権利を持つこととなります。税法では、いずれの場合も、信託が終了する時点になって初めて受益者としての権利を「現に有する者」となるのではないかと解されます。

そこで、各税法における信託に関する取扱いを見ていきましょう。

(1) 相続税法

相続税法では「贈与又は遺贈により取得したものとみなす」とする信託に関する権利としての規定があります。この規定を図表③のケースに当てはめて考えてみましょう。信託契約の効力が生じた場合において、適正な対価を負担しない信託の受益者（C）があるときは、その信託契約の効力が生じた時に受益者となるCは、その信託に関する権利（受益権）を委託者（A）から贈与により取得したものとみなさ

れます。

したがって、信託財産となる賃貸不動産の受益権がAからCに贈与されたことになり、贈与税の課税対象となります。そのため、相続時精算課税制度を活用することを想定しているわけです。

この場合、受益者は信託財産に属する資産及び負債を取得し、又は承継したものとみなして、相続税法の規定（「物納財産」の規定を除きます。）が適用されます。したがって、受益権の評価は相続財産の評価額と同じ金額となります。

将来、もし、Cが亡くなって、受益者がDとなるような場合には、DはCから受益権の遺贈を受けたとみなされます。この場合は「受益者連続型信託」となり、受益権の評価は所有権に比べて権利に制約があるものの、相続税法上、その制約はないものとして評価されることとなります(注3)。

信託が終了し、信託財産（残余財産）の受益者や権利帰属者となると、その残余財産は遺贈（又は贈与）により取得したとみなされます。

(注3) 受益者連続型信託は受益権が収益受益権と元本受益権の2つの権利から成り立っていることを前提にしていると思われます。賃貸不動産を信託財産とした場合、収益受益権は賃料収入を源泉にした利益を取得する権利、元本受益権は信託財産を売却して金銭を得られる権利、あるいは、信託財産の引渡しを受ける権利であると考えられます。受益者連続型信託において、収益受益権しか持っていない受益者に、その利益を受ける期間の制限その他の当該受益者連続型信託に関する権利の価値に作用する要因としての制約が付されていても、遺贈時や贈与時に、その制約は付されていないものとみなされて受益権の評価を受けることとなります。

(2) 所得税法

所得税法では、一定の限られた信託を除き、原則として「信託の受

益者（受益者としての権利を現に有するものに限る。）は当該信託の信託財産に属する資産及び負債を有するもの」とみなされます。したがって、信託財産に帰せられる収益及び費用は受益者の収益及び費用とみなされて、所得税法の規定が適用されることになっています。

図表③のケースでは信託契約後はCが受益者となり、信託財産は受託者に帰属します。しかし、この場合、実体はCが不動産所得を得ることになりますので、Cが所得税の確定申告を行うことになります。Cが亡くなることその他を基因とし、受益者がCからDに引き継がれたときは、Dが不動産所得者となり、確定申告をすることになります。

(3) 消費税法

消費税法は所得税法と同じく、「受益者課税を原則」とした立場をとっています。すなわち、一定の限られた信託を除き、原則として信託の受益者（受益者としての権利を現に有するものに限ります。）は信託財産に属する資産を有するものとみなし、かつ、当該信託財産に係る資産等取引（資産の譲渡等、課税仕入れ及び課税貨物の保税地域からの引取りをいいます。以下同じです。）は当該受益者の資産等取引とみなして、消費税法の規定が適用されます。

図表③のケースでは、信託財産となる賃貸不動産が住居や土地であれば非課税取引となりますが、非住居であれば課税取引となり、一定の要件のもとで、Cは消費税の申告義務を負うことになります。

(4) 登録免許税・不動産取得税

不動産が信託財産となる場合、委託者から受託者へ所有権が移ります。したがって、所有権移転登記と信託登記を同時に申請する必要があります。

通常、不動産の所有権移転登記を行うときは登録免許税と不動産取得税が課税されます。ところが、信託による所有権移転登記のときは、登録免許税・不動産取得税のいずれも課税されません。

一方、信託登記（所有権の信託登記）のときは登録免許税が建物の価額（固定資産評価額）の1,000分の4、土地の価額（固定資産評価額）の1,000分の3が課税されることとなります（登免法別表1一(十)イ、措法72）。

なお、土地の登録免許税については、平成27年3月31日までの特例であることに注意してください。