

賃貸不動産を信託し、受益権が分割された場合の所得計算

1. はじめに

東日本銀行コンサルNEWSNo.112 で信託の基本を整理しましたが、その「4」で予告した受益権が分割された場合の所得計算について次の事例で私見を述べます。
《事例》個人 X が、その所有する一棟の賃貸ビルを10年間信託し、賃貸収入に係る損益が交付される受益権を妻(A)に、10年後に当該ビルが交付される受益権を長男(B)に与えることを考えている。その場合、建物の減価償却費はAとBのどちらで計上するのか。

2. 関係法令：所得税法施行令 52 条 4 項

表題の条項は、受益者が2以上ある場合における信託財産に属する資産・負債及び信託財産に帰せられる収益・費用について、「信託財産に属する資産及び負債の全部をそれぞれの受益者がその有する権利の内容に応じて有するものとし、当該信託財産に帰せられる収益及び費用の全部がそれぞれの受益者にその有する権利の内容に応じて帰せられるものとする。」と定めています。法人税法においても同様の規定があります(同法施行令 15 条 4 項)。つまり、それぞれの受益権の内容に従って所得計算をする、ということですから、そのためには、まず、「受益権の内容を具体的に確定すること」が必要です。

3. 実務上の対応策の一私案

1 の《事例》のように、ある財産を信託し、その財産に係る受益権を分割ないし複層化すれば、一つの財産の経済価値を分割・分与できます(通称的な言い方として、Aの受益権を収益受益権と、Bのそれを元本受益権などといいます。)。その点を信託のメリットとしながら、所得税の所得計算において、信託財産が減価償却資産である場合に、減価償却費をどちらの受益者(受益権)で計上すべきかわからない、として話が尻すぼみに終わってしまうことがあります。

小職は、それは信託契約の内容次第で解決できる・すべき問題と思います。減価償却費は、実質的に収益受益権に係る賃貸収入の原価というべきもので、賃貸収入で回収すべきものですが、その一方、その基礎となる使用又は時間の経過による減価は、信託財産=当該ビル=(元本受益権の対象となる)元本に生じるものです。元本受益権とか収益受益権という言葉のイメージに(無意識のうちに?) 縛られてしまうから減価償却費の行先が分からなくなってしまうのではないのでしょうか。要は、減価償却費の上記実体に沿って信託契約

でAとBの受益権の内容を定めればよいわけです。

減価償却費は、計上時に外部へのキャッシュアウトが生じない内部費用ですが、受益者(受益権)が上記のように分かれているときは、AからBに相応の「(当該ビルの)使用料」を支払うものとすればよく、信託契約において、それぞれの受益権の内容に織り込めばよいと思います。つまり、Aの受益権の内容を、賃料収入から賃貸ビルの減価を反映した使用料を含む所要経費を控除したものを毎年受け取るものとして規定し、Bの受益権の内容を、当該使用料を毎年受け取り、10年後に当該ビルの引き渡しを受けるものとして規定すればよいのではないのでしょうか。そうして、Aは使用料を当該ビルの賃貸収入に係る必要経費とし、Bは使用料を収入金額とし、減価償却費を正に減価償却費として必要経費にしてそれぞれ所得の金額を計算すれば、上記2のとおり定める所得税法施行令 52 条 4 項の規定に適用ものとして妥当であると思われます。所得の種類はAもBも不動産所得でよいでしょう。使用料が減価償却費と等しければ、Bの所得はゼロ以下になります。

《事例》のように受益権を分割・複層化する場合は、信託契約で上記のようにそれぞれの受益権の内容を取り決めることが、減価償却費の上記性質に適い、かつ、両受益者にとって合理的で公平であると思います。(固定資産税等のその他の費用も、同様に、両受益者にとって合理的で公平と言えるような方法で処理することを信託契約の中で決めればよいと思います。)

Aが、減価償却費に見合う使用料等を負担せずに賃料収入だけをタダ乗りの得て、Bが、将来、10年分減価した信託財産=ビルだけを受け取るということも信託契約上は自由ですが、「虫がいい」話です。「虫がいい」部分は、税務上は、BからAへの贈与と認定されるリスクがあります。その点からも、上記のように取り決めることが必要だと思われます。

また、減価償却費のモトになる当該ビルの取得価額は、税務の観点から、減価償却資産の取得価額に係る税法の規定に従って決め、その価額も信託契約の(受益権の内容に係る部分)中に織り込んでおくべきだと思います。

信託契約では、受益権の内容をいかようにも規定できます。上記のように、それぞれの受益権の内容を決めていけば、減価償却費の行先は自ずと定まると思います。