

発行所

株式会社 FPシミュレーション

大阪府中央区平野町3-1-10 Tel:06-209-7678

編集発行人：税理士 三輪 厚二 Fax:06-209-8145

土地信託の小口化

Q：最近注目されている「土地信託の小口化を促進する通達」の内容を教えてください。

A：土地信託に対する課税上の特例を拡大する通達が国税庁から発遣されました。

【解説】

そもそも土地信託は、大地主等の資産家が土地を信託銀行等に信託し、運用・管理等を依頼し、その運用収益を得ようというもので、信託期間が過ぎれば通常、土地は返還されることになっています。

したがって、税務上は地主は信託していても、土地をもっているのと同様とみなされ、信託の運用収益は不動産所得として、また信託受益権の譲渡は譲渡所得として申告することになっています。この場合、買い換え特例などの課税上の特例が認められるのは、これまで信託受益権が分割されない土地信託に限られていました。

今回、土地の流動化の一環として土地信託の小口化を促進する国税庁の通達「信託受益権が分割される土地信託に関する所得税、法人税、消費税並びに相続税及び贈与税の取扱いについて」が発遣されたことによって、土地信託の信託受益権を分割して譲渡した場合にも、買い換え特例などの課税上の特例を受けられることになりました。ただし、受託者が信託銀行であるなど所定の要件をすべて満たした土地信託であることが必要です。小口化の範囲は「分割数50口以下、最低分割金額1000万円」という商品案も出されていますが、実際の商品はこれより大口になりそうです。

