

あかり通信

【来月3月の時候の挨拶の文例】

春分の候、春風の候、春色の候、解氷の候、弥生の候、三寒四温と申しますが



【2月の雑談ヒント】

バレンタインデー、インフルエンザ、受験シーズン、節分、確定申告、雪だるま

暦の上に春は立ちながら、厳しい寒さが続いております。皆様におかれましては、お健やかに過ごしのことと存じます。さて、先日お客様を訪問して、ふと庭を見ると梅の花が咲いていました。先日まではキンモクセイの香りがしていたのだけど・・・と季節の移り変わりを感じました。「来週は梅見の会を開くのです。」と送り出され、しばらくして経って気が付きました。前回は「来週はキンモクセイの会を開くのです。」と送り出されたように思います。

店長に質問してみると、このお店は年に12回の季節の会を開き、お客様を招待しているとのことでした。お客様にお声かけしやすく、お店の価値観も伝わり、何より再来店につながりやすいとのことでした。季節の花にも商売の秘訣があるようです。皆さんも年12回の季節の企画をたててみられませんか？

まだまだ寒い季節は続きます。風邪などひかれませんように。ご自愛下さい。



【ご質問受付簿】

自宅を息子に譲りたいのだが・・・。

【ご回答】

息子様に自宅を贈与するのでは多額の贈与税がかかってしまいます。そこで、当事務所では信託(自宅を預ける制度)をお勧めしています。

息子様に信託という形式で登記名義を移し自宅の管理を任せます。「預けるだけ」ですので贈与税はかかりません。次世代型の贈与とお考え下さい。

【お店さがし日記】

糸島市末永のワイルドベリーさんに行ってきました。素敵なケーキ屋と喫茶店を運営していらっしゃいます。このお店も1年に24回隔週で音楽会を開き、お客さんをご招待していらっしゃるとのこと。「次は、ぜひ音楽会に来られてください。お待ちしております。素敵な喫茶店があるのです。きれいな景色をみながら音楽は素敵ですよ。」とのことのお誘いが。とても素敵な音楽会でした。皆さんもぜひ。

【今月の男菓子～まぜるだけバナナケーキ～】

材料:バナナ2～3本、小麦粉2カップ、砂糖1カップ
サラダ油大さじ3、シナモン小さじ1、
ベーキングパウダー小さじ1.5杯、卵2個

★混ぜて焼くだけです。

あまり混ぜすぎない方が美味しく焼けます。

オーブンで200℃45分です。型は何でもOK。油紙だけ敷いてください。牛乳パックでも焼けます。



焼き始めるとシナモンのいい匂いがします。



【編集後記】

私は、相撲好きです。蒼国来と白鵬と稀勢の里が大好きです。何度となく綱取りに挑戦してきた稀勢の里がメンタル面での壁を越えて横綱になってくれたのは感動です。来場所、大阪まで初日を見に行こうと考えています。チケットが取れるでしょうか？

折り線(カレンダーとして使用できます。紙面の中ほどの線で折らないし切ると程よく立てられます。)

2月

日	月	火	水	木	金	土
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28				

3月

日	月	火	水	木	金	土
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	

ご相談はお済みでしょうか？
金田会計は皆様のよきご相談相手になることを目指しています。

2017冬

信託を活用した不動産登記はローコスト？

～グループ法人間の資産移転を例に～

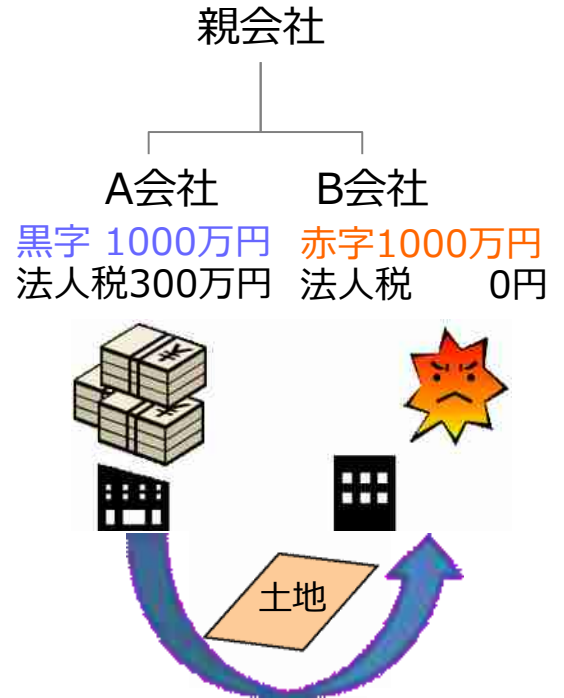


ご案内

「土地や建物はグループの共通資産であり、その時々で資産を必要とするグループ会社が自由に使用すればよい」と考えている企業は多く存在します。しかし「A社が使用している土地は実はB社名義である」という状況は税務的には望ましいものではありません。今回は、この問題をローコストに解消します。

1 グループ法人間で資産移転を行いたいのですが？

- 当社グループは事業部門の再編を検討しています。
- 子会社Aは恒常的な黒字、子会社Bは恒常的な赤字です。B社の赤字の理由を検証した結果、B社からA社に支払われている地代1000万円に原因があることが分かりました。
- A社所有の土地をB社所有とすれば、地代の支払いは不要となりB社は黒字化、A社の法人税も軽減されます。
- しかし、登記代が高く実行できません。



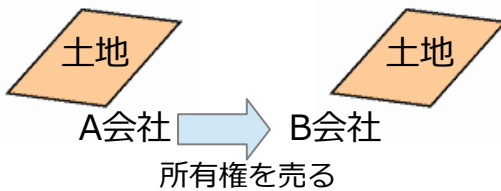
【当事務所へのご質問内容】

A社所有の土地をB社にローコストに移転できませんか？

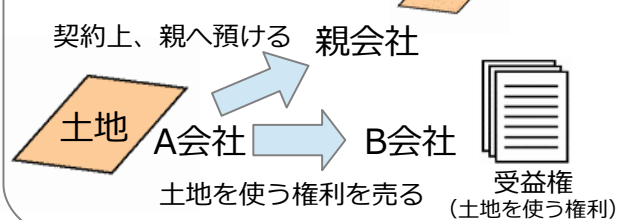
【当事務所からのご回答】

コストが1/10で済む信託受益権での売買がお勧めです。

従来の売買



信託での売買



2 信託での売買 = 受益権売買とは？

- 信託とは「信託できる者に自社の財産を預け管理してもらおう契約」です。今回は、親会社にA社の土地を預けA社のために管理させます。信託銀行は不要です。
- 信託の結果、A社は「親会社がA社が使うために土地を管理してくれる権利」=受益権（土地の利用権）を取得します。
- 受益権（土地利用権）をA社からB社に移転します。結果、B社は「土地を利用する権利」を取得します。

3 信託によるコスト削減額

★土地1億円の売買であれば、

通常売買コスト303万円	➡	信託での売買コスト30万円
(コストの内訳)		
登録免許税 1.5%	➡	登録免許税0.3%+1000円
不動産取得税 1/2×3%	➡	不動産取得税 課されない
印紙税 契約額次第	➡	印紙 200円×2枚

A社→B社→C社→D社→F社と次々に土地を移転させる場合は？

→2回目以降の受益権売買は、登録免許税1000円と印紙200円だけで移転登記が可能です。