

土地建物の生前贈与・認知症対策の決定版 →「自宅の信託」をお勧めします



ご案内

「自分がしっかりしているうちに土地建物を子供に譲っておきたい。相続争いは避けさせたい。」
「自分が認知症になったら、土地建物の管理・賃貸・処分が難しくなる。対策はないものか。」
こんな時は生前贈与がお勧めですが、贈与には贈与税負担がつきものです。贈与税負担を避けつつ生前贈与と同様の効果を生む方法はないでしょうか？今回は、信託を使った方法をご提案します。

1 新しい生前贈与の方法 ～信託～

○信託とは、信頼できる方に自分の財産を預ける契約です。

○財産を贈与するのではなく、預けることで贈与税を回避します。

○財産の預け方は契約により自由に決められます。例えば、こんな契約が可能です。

～信託契約～

○私と妻が他界するまで自宅を息子に預け管理してもらおう。私達は自宅に住み続ける。

○私達が他界した後は自宅は息子のものとする。

○私達が認知症になり自宅での生活が難しくなった場合は、息子の判断で自宅を他人に貸すなり売るなりして私達の生活費を工面してくれ。

- ・土地は「売ってはならない」と契約することも可能です。
- ・主な手続きは信託契約書作成と登記です。手続きは簡単に終わります。信託銀行は関与しません。

息子に預けて肩の荷がおりたよ。
住み続けられるのも魅力だね。
これで安心して暮らしていける。



父



息子

自宅の名義が変更されて良かったよ。
相続で兄弟と喧嘩したくないからね。
親父に代わって自分で自宅の管理を行えるのは安心だ。

自宅を息子へ預ける

2 生活の安心のために

○信託を設定しておけば、万が一、認知症などで自分の財産を管理できなくなった場合、受託者（お子様）に管理・賃貸・売却・処分してもらうことができます。

○通常、贈与を行うと財産は自分のものではなくなりますが、信託であれば自分の使用権は守れます。

○受託者（お子様）に管理報酬を支払うことができます。無償でも問題ありませんが、あえて報酬を支払うことで負担感なく財産を管理してもらうことができます。

3 税金という観点から

○従来どおり贈与を行えば、贈与税・登録免許税・不動産取得税が課税されます。例えば1000万円の贈与には贈与税200万円が課税されます。

○一方、信託では「信託契約の設定をきちんと行えば」登録免許税の課税のみで贈与税も不動産取得税も課税されません。専門家に必ずご相談ください。

○自宅を信託したことに関する相続税、贈与税の課税は、相続税申告時に一括して精算されます。

