

優和のミニかわら版

(この資料は全部お読みいただいても60秒です)

「登記の公信力」と「実質の所有者」

銀行からの住宅ローンを法人では使えない場合、個人として住宅ローンを借りて住宅を建て、法人が所有するということがあります。つまり、個人の名前を借りて、法人が建物を所有するということです。

しかしこの場合は、銀行との金銭消費貸借契約上も、また建物を建築する際の建物建築請負契約書上も、法人は個人の名前を借りることになります。

また、表示登記、保存登記、抵当権の設定登記に関しても、法人はすべて個人の名前を借りて登記しなければなりません。

もちろん、財務的にはすべて法人の計算で行いますから、頭金の出損から元金返済、利息の支払い、諸費用の支払いも法人が行います。法人としては、自分の所有資産ですから、賃貸もするし自己使用もします。建物の減価償却費や固定資産税も、形式上個人名のままで法人が行うことになります。

このような状況下では、この取引内容を知らない銀行に対しては「所有者が法人である」と対抗できませんが、この内容を法人の確定申告書等で知っている第三者（悪意の）である税務署には主張できます。

また、日本の登記法では公信力が認められておりません。したがって、借入金がすべて返済されて銀行等の第三者（善意の）に対抗する必要がなくなった場合には、「真正なるものの回復登記」で、不動産取得税を掛けられることなく本来の法人の所有に登記を変更できるのです。

（但し、法人のB/Sに当初からその物件が記載されていることを証明する必要があります。）

この行為がもし税金を安くする目的で行われた場合には、税務的に否認される可能性があります。しかし長期安定型の仕事を持っている方には、住宅ローンのように超長期の「期限の利益」を使って不動産を増やす方法として考えられます。

そして、これを持分のない一般社団法人の計算で行えば、相続も永久になくなる結果となります。