



親子間での不動産取引に関する税務

今回は、親子間での不動産取引に関して生じる課税関係をケースごとに、ご説明いたします。

1. 親が所有する土地に子供が家を建築する場合

他人同士で建物の建築を目的として土地の貸し借りが行われる場合には、借主は貸主に対して地代のほか権利金などの一時金を支払うのが通例です。しかし、親の土地に子供が家を建てる場合には、地代や権利金を支払わないことは一般的によくあることです。このように、無償(※)で土地を貸し借りすることを**土地の使用貸借**といいます。

この場合、他人同士での取引では支払うべき権利金を子供は支払わないわけですから、権利金相当額の贈与を親から受け贈与税が課税されるのではないかと疑問が生じます。しかし、使用貸借関係は貸主の意向次第でいつでも解消させることが可能で、賃貸借契約と比べ法律上の保護が薄い権利ですから、それ自体に経済的価値はありません。結果として、使用貸借により土地を使用する権利の価額はゼロとして取り扱われていますので、贈与税が課税されることはありません。

(※)土地の維持管理に必要な費用（固定資産税等）の額以下の地代の支払いであれば、無償の範囲内と考えられます。

2. 親の借地に子供が家を建築する場合

他人が借りている土地を又借りして家を建てる場合には、通常、又借り人は借地人に対して権利金等を支払います。しかし、親子間で行った場合には権利金等を支払うことは、通常あまりありません。このように、無償で借地権を貸し借りすることを**借地権の使用貸借**といいます。

この場合の課税関係は、上記1の場合と同様の考えで、使用貸借により借地を使用する権利の価額はゼロとして取り扱われています。なお、この場合、又借りする子供と借地人である親と土地の所有者の3者が連名で、その借地権を使用貸借で又借りしていることを記載した所定の書類を税務署に提出して、使用貸借の事実が確認されれば贈与税が課税されることはありません。

3. 親が借りている土地の底地を子供が買い取る場合

借地権の目的となっている土地の所有権を借地人（親）以外の者（子供）が取得し、その土地を両者間で使用貸借した場合には、地代の支払いがなくなったことにより、それまで存在していた借地権が事実上消滅し、所有権と一体となって子供に帰属することとなります。つまり、親が所有していた借地権は、子供が土地を買い取った時点で、親から子供へ贈与があったものとして取り扱われ、原則として、**贈与税が課税**されます。

ただし、子供が土地の所有者となった後も、引き続き借地権者は親である旨を記載した所定の書類を、親子の連名で税務署に提出したときは、贈与として取り扱わないことになっています。

4. 親が所有する建物に子供が資金を出して増築する場合

親が所有する建物に子供が資金を出して増築した場合、民法の規定により、増築部分は既存住宅の所有者である親の所有物となります。この場合、親は子供から増築資金相当額の贈与を受けたものとして**贈与税が課税**されます。

ただし、子供が支払った増築資金に相当する建物の権利持分を子供へ移転すれば、贈与税は課税されません。なお、この場合、親から子供への建物の持分の移転は、親から子供に対する譲渡となり、**譲渡税が課税**される場合があります。

また、子供が住宅ローンを利用して子供に所有権がない建物に増築を行う場合には、所得税の住宅ローン控除の適用を受けることができませんので、増築の前に建物の贈与を行い子供の名義にすることにより、住宅ローン控除の適用を受けることができるようになり、上記の譲渡税の課税関係も生じないこととなります。この場合、贈与税の負担が予想されますが、建物が古く評価額がそれほど高額でないときは、負担額はそれほど高額にならないものと想定されます。

詳しい内容につきましては、土田会計事務所までお尋ねください。

土田会計事務所 担当：山田晃司

HP <http://www.tsuchida-kaikei.com>

e-mail tsuchida@asahi-net.ne.jp

TEL 03-3981-0328

FAX 03-3981-2567