

13 父親の土地に子などが建物を建てる場合

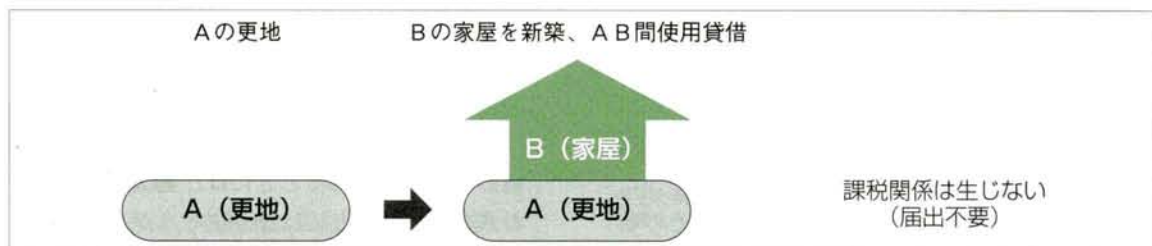
建物の敷地として土地を借りる場合には、地代や権利金の支払いのある賃貸借契約に基づくのがふつうです。

ところが、親子とか夫婦などの近親者の間では無償で土地を貸したり借りたりすることが通常のようです。このような土地の無償の賃借を使用貸借といいます。

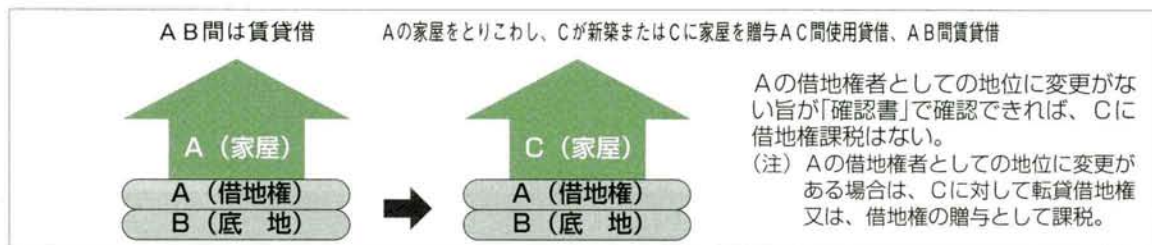
ところで、土地を借りるに際し、権利金相当額を支払わずにすんだというわけですから、贈与税の問題が生ずることになります。しかし、使用貸借の場合は、使用权をゼロとして取り扱い、贈与税は課税されないことになっています。

土地の使用貸借と贈与税の関係

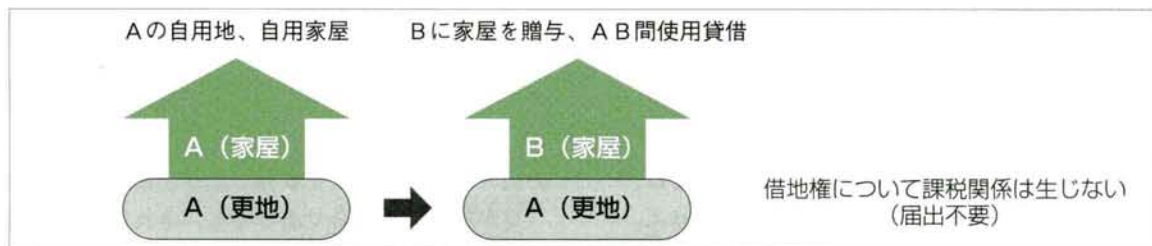
1. 使用貸借による土地の借受があった場合



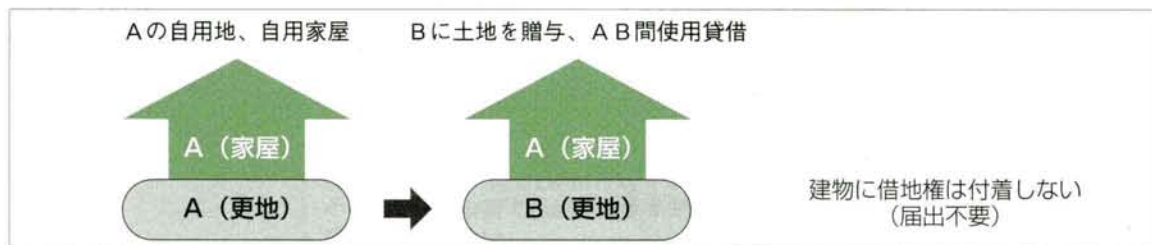
2. 使用貸借による借地権の転借があった場合



3. 建物だけを贈与して土地を使用貸借する場合



4. 土地等だけを贈与して建物所有者と使用貸借する場合



5. 借地権の目的になっている土地を借地権者以外の方が取得し地代の授受が行なわれないこととなった場合



使用貸借をした場合の留意点

1. 使用貸借の土地所有者に相続が開始した場合には、建物が建っていても更地評価となります。
2. 土地を使用している場合の使用貸借には税務署への届出の必要がありません。
3. 地代は無償であることが原則ですが、土地を使用貸借する場合、土地の固定資産税程度を借り主が負担しても地代とはみなさない、とされています。
4. 使用貸借は、無償契約のことですから、地代の支払いがないものであっても、権利金その他保証金や敷金の差入れなどにより経済的利益を受けるものは、使用貸借に該当しないことになります。
5. 使用貸借の土地には借地権がありませんので、親が死亡したときは、借地権のない更地扱いの相続財産となります。他の相続人から明け渡しの請求などを受けると面倒です。トラブルが起きないように「家族協定」のようなものを決めておかれるとよいでしょう。

借地権の使用貸借に関する確認書

① (借地権者) (借主)
 殿は、 _____ 殿
 に対し、平成 年 月 日にその借地している下記所在の土地に 建物を建築させることになったが その土地の使用 の上に建築されている建物を贈与(譲渡)したが その土地の使用 (借地権者)
 関係は使用貸借に基づくものであって、 _____ 殿の借地権者としての従前の地位には何ら変更を来すものでない。

記

土地の所在 _____
 地 域 _____

② 上記①の事実に関連なく、従って、今後相続税等の課税に当たっては、建物の所有者はこの土地について何らの権利を有せず、借地権者が借地権を有するものとして取り扱われることを確認します。

平成 年 月 日
 借 地 権 者 (住所) _____ (氏名) _____ ●
 電話 () _____
 建物の所有者 (住所) _____ (氏名) _____ ●
 電話 () _____

上記①の事実に関連ありません。

平成 年 月 日
 土地の所有者 (住所) _____ (氏名) _____ ●
 電話 () _____

上記の事実を確認した。

平成 年 月 日
 (確認者) _____ 税務署 _____ 部門 _____ 担当者 _____ ●

借地権者の地位に変更がない旨の申出書

_____ 税務署長 殿

(土地の所有者)
 _____ は、平成 年 月 日に借地権の目的となつている下記所在の土地の所有権を取得し、以後その土地を (借地権者)
 _____ に無償で貸し付けることになりましたが、借地権者は従前の土地の所有者との間の土地の賃貸借契約に基づく借地権者の地位を放棄しておらず、借地権者としての地位には何らの変更を来すものでないことを申し出ます。

記

土地の所在 _____
 地 域 _____
 平成 年 月 日
 土地の所有者 (住所) _____ (氏名) _____ ●
 電話 () _____
 借 地 権 者 (住所) _____ (氏名) _____ ●
 電話 () _____

55.10.1110.16.800

14 不動産の取得と所有権の名義はどうすればよいか

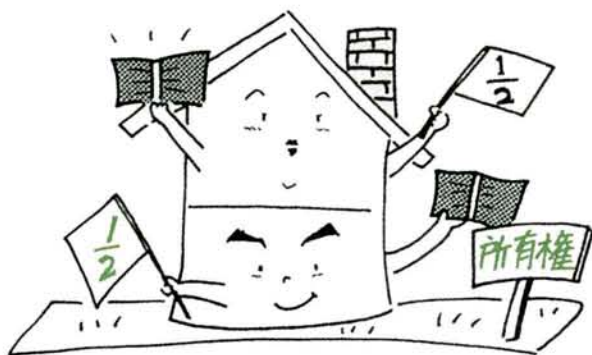
土地や住宅を買ったとき、この機会に妻や子供との共有にしておきたいと考える人も多いようです。しかし、購入資金を全て夫が出している場合は、妻や子供に贈与税がかかってきます。また、共働きの夫婦がそれぞれ資金を出して住宅を買ったのに、住宅の名義を夫だけで登記すると、夫に贈与税がかかってきます。資金を出した割合と同じ持分比率で共有登記をすれば、贈与税の問題は起こりません。

共有名義にする場合のチェックポイント

- ①土地・建物等を取得する場合には、その取得資金の負担者の名義で所有権登記をすること。
- ②共同の資金で取得する場合には、その取得資金の出資分担の割合で所有権を登記すること。
- ③このように所有権に2人以上の人が権利を有することを「共有」といいます。
- ④単に「共有」というのは、その所有権が $\frac{1}{2}$ ずつあることを意味します。
- ⑤したがって出資の割合に差がある場合には、その出資比率の「持分」で所有権を登記すること。
- ⑥「共有」というのは、土地にしても建物にしても、どの部分にもその複数の所有権者がいるこ

とを示しています。

- ⑦例えば、1階が夫、2階が妻という分け方をする所有権の「区分」登記は、その各戸の建物部分が独立して機能する構造となる必要があります。
- ⑧既存の建物に増築をする場合には、その増築した部分が独立した一戸の建物としての構造を有するものでない限り、その増築部分の建物は、不動産の「附合」により、既存の建物の所有者が所有権を取得することになります。
- ⑨このため、例えば、父親名義の建物に子が増築するような場合の所有権名義については贈与と譲渡の問題が発生します。
- ⑩父親の土地等に子が建物を建築するような場合、使用貸借として土地を無償で利用すること。
- ⑪土地・建物等の取得や建築時に贈与を実行した場合には、その取得資金の贈与、すなわち「金銭」による贈与があったとされる場合もあるので注意すること。
- ⑫既存の土地・建物等を贈与する場合にはその土地・建物等の相続税評価額による「物件」の贈与となり課税価格が金銭より低くなります。
- ⑬このように金銭と物件とでは、その贈与課税の税負担に差があるので、取得時に名義上の問題で贈与課税が生じることは避けるべきです。
- ⑭土地・建物の名義を複数にすれば登録免許税や不動産取得税の納税額やそのほか所得税の住宅借入金等特別控除で有利になるといわれていますが、それぞれ要件が厳しく設けられていて、贈与税の負担をするほどメリットはありません。
- ⑮このように、土地・建物の取得時には資金負担者の名義をもって正当な所有権登記をして、この時期の贈与税の課税問題を生じさせないことです。



- ⑩そして取得した後に相続税評価額等を調べて、その不動産の用途や家族構成、将来の計画などを考えてから財産分与の中長期的なプランを立てて実行することです。
- ⑪婚姻20年以上の夫婦間の居住用不動産の贈与では、2,000万円の配偶者控除の特例があります。



- ⑫このほか、負担付贈与といってローンなどの債務をつけて、土地・建物等を子などに贈与する方法もありますが、譲渡税の問題などが生じる場合があります。
- ⑬土地・建物等の取得には、多額の資金が必要です。この資金の動きについて贈与税のチェックがある場合がありますから、必要とした資金の明細を保存しておく必要があります。もし家族名義のマル優などの預貯金がある場合、その使用については贈与税の課税が生じる場合があります。
- ⑭銀行などの借入金の名義人以外の人がある返済元本や利息を負担した場合には負担者より名義人が贈与を受けたこととなりますが、その借入名義について単に便宜的・形式的なものである場合にはその負担者の借入資金として持分を登記することで贈与という問題が生じません。
- ⑮住宅金融公庫の融資を受けて建物を取得する場合には、原則としてその建物の名義は、融資申込人の名義としなければならないこと。そし

て、共有名義にする場合には、共有者は同居する人でなければならないことになっています。

- ⑯税務上の特別措置として「住宅取得等資金に係る相続時精算課税制度の特例」がありますから、この時期に住宅を新築したり、新築マンション等を購入する人は、この制度の活用を検討することも必要です。



15 親族間の金銭貸借の贈与問題

父や祖父母などからの借金については、それが貸借であるか、贈与であるかの事実の認定をめぐってトラブルが起こる場合があります。

形式上貸借としている場合でも、例えば、「ある時払いの催促なし」とか、将来返せるようになったら返すという「出世払い」のような借金は、実質的に贈与を受けたことと変わりがないので、贈与税の対象になります。

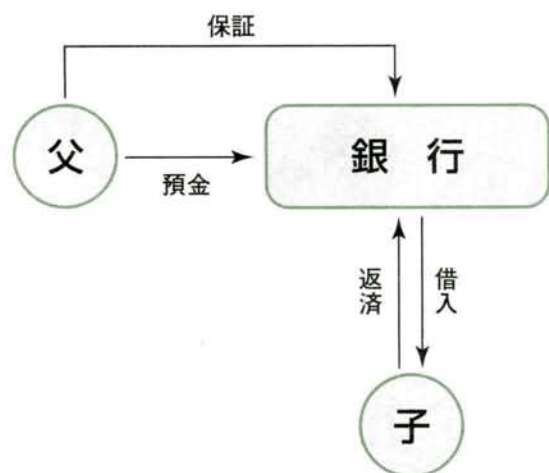
借金の場合は書類を整える

マイホームの資金を本当に借りたのであれば、夫婦、親子の間であっても、贈与とみなされることはありません。しかし、親族間の借金は、“ある時払いの催促なし”とか“出世払い”といったケースが多いため問題になります。当事者間では貸し借りのつもりでも、こうした内容の契約や口約束では、税務署を納得させることはできません。

例えば親子の間であっても、①借りた事実、②返せる能力、③返している事実、が証明できるように、キチンとした書類を残しておかないと、贈与税で後悔することになります。

このためには、利息や返済期間を定めた金銭消費貸借契約証書(借用書)を作成しておくだけでなく、月々返済していることが証明できるように親の銀行の預金口座に振込んで返すなどの注意も必要です。

間接借入なら認められる



チェックポイント

1. 親族間における金銭の貸借はすべて贈与とみなすというような特別の規定はありません。
2. 親族間において金銭の貸借があった場合に、それが金銭の贈与として贈与税の課税対象となるかどうかは、あくまでもその実質に応じて判断されるべきことであり、取引の当事者が親族関係にあるからといって一律に贈与税の課税対象になるわけではありません。
3. 贈与税が課されるかどうかは、その実質によりますので、その返済方法、返済時期、利息の有無など、その貸借が事実であることを明らかにしておくこと。
4. 借りた事実、返した証拠、返済できる能力を示す資料が必要です。



16 共働き夫婦の借入金 の返済と贈与税

共働きの夫婦の場合の借入金等の返済については、その夫婦が共同で生活していることなどから、次のような税務上の取扱い(夫婦の所得金額で按分する)となっていますので注意して下さい。

(例) 共働き夫婦

自己資金 900万円 夫600万円
妻300万円
借入金 2,100万円 (共同返済)
給与所得 夫400万円
妻200万円

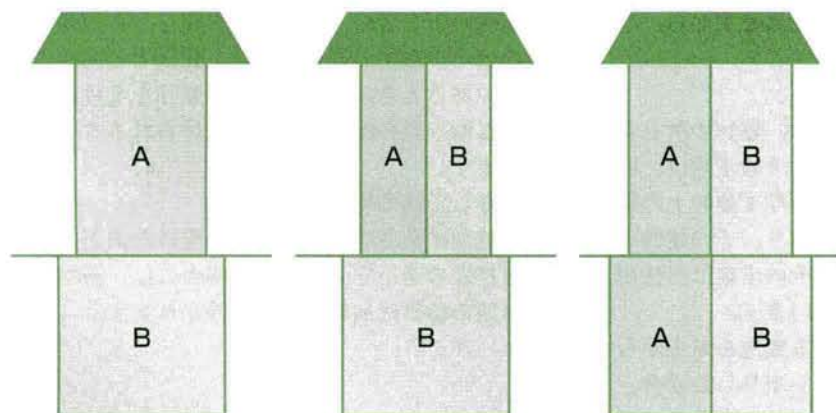
個人が金融機関から借入れをして住宅や敷地を取得した場合に、その借入金の返済が借入者以外の者の負担によってされているときは、その負担部分は借入者に対する贈与となりますが、その借入者および返済者が共働きの夫婦であり、しかも、借入金の返済が事実上夫婦の収入によって共同でされている場合には、その所得按分で負担しているものとして取り扱われます。

事例の場合、借入金の返済が、その返済完了時まで夫婦の収入によって共同でされていると認められるときは、下記計算のような持分により登記されれば贈与税の課税はないこととされています。

〔計算方法〕

	(預貯金)	(借入金)	(所得)	
夫	600万円	$2,100万円 \times \frac{400万円}{600万円}$	$\frac{400万円}{600万円}$	$= \frac{2}{3}$
	3,000万円		(取得価額)	
妻	300万円	$2,100万円 \times \frac{200万円}{600万円}$	$\frac{200万円}{600万円}$	$= \frac{1}{3}$
	3,000万円			

共有持分の方法



A=子、B=親。土地家屋を共同で所有する例示

共有とは、親子や夫婦の出資割合で持分を決め登記する方法をいいます。すなわち、出資割合と持分比率を同じくすることです。これに差が生じますと原則として贈与税が課税されます。

(注) 共働きの夫婦の共有持分は所得金額で按分しますが、生計を別に行っている親子がそれぞれ借入金をした場合は原則として各人の借入金相当額を親と子それぞれの取得資金として計算します。

17 夫婦間で居住用不動産の贈与が行われた時に受けられる特例

夫婦の間で贈与があり、次の要件に当てはまるときは、基礎控除(110万円)のほかにも最高2,000万円までの配偶者控除が受けられます。

- ①その夫婦の婚姻期間が20年以上であること
- ②贈与財産が居住用の土地、家屋であること
(居住用の土地、家屋の購入資金の贈与も含まれます)
- ③贈与を受けた年の翌年3月15日までに、贈与を受けた土地、家屋(または贈与を受けた資金で取得した土地、家屋)に実際に居住し、その後も引き続き居住する見込みであること

※この配偶者控除は同一の配偶者から一生に一度しか受けられません。

適用申請の手続き

住宅取得資金贈与又は配偶者控除の特例を受けるためには、贈与を受けた年の翌年の申告期間(2月1日から3月15日まで)に、「贈与税の申告書」に必要書類を添えて、居住地の税務署に提出しなければなりません。期限までに申告しないと、制度の適用を受けられないことがありますのでご注意ください。

チェックポイント

1. 居住用不動産と金銭の贈与を受けた場合

贈与を受けた現金で、家具を購入するなど居住用不動産の取得以外にあてた金銭は、配偶者控除の対象となりません。

2. 物件贈与と金銭贈与

土地、借地権、家屋などの物件贈与は相続税評価額により、課税価格が計算されますから、現金贈与より有利です。

3. 土地のみの贈与があった場合

- ①居住している敷地の贈与を受け、建物の所有者と土地の所有者が異なるときのその土地は、居住用の土地となりませんが、贈与土地の上の建物が夫婦のいずれかの所有であり、その建物が夫婦が居住しているときは、その土地は居住用土地に該当することとされています。
- ②居住用家屋の敷地となっている底地を地主から買い取った夫が妻にその土地を贈与した場合、家屋の所有者が①と同じようにその配偶者であるなどの場合は居住用土地に該当します。
なお、底地所有者が一方の配偶者になるので「借地権者の地位に変更がない旨の申出書」を提出し、借地権の贈与がないものとする手続きが必要です。

4. 店舗併用住宅の敷地の持分の贈与の場合

併用の土地建物の共有持分を贈与した場合に

は、まず居住用部分から優先的に贈与したものと判断されますから、併用建物の敷地の持分の贈与の場合、その敷地の上の建物の居住部分割合の範囲内であれば、贈与した持分の全部が居住用不動産に該当します。

5. 共有の専用住宅とその敷地の持分の贈与の場合

夫が長男と共有の専用住宅を所有し、その敷地は夫がすべて所有しており、夫、妻、長男ともにそこに居住している事例で、敷地と夫の持分の家屋を妻へ贈与する場合、配偶者控除の適用が受けられる不動産は、妻が専ら居住するものに限られますが、この事例のように家屋が共有である場合のその敷地の居住用不動産の判定は、夫と妻が居住の用に供している家屋の居住部分の割合に相当する部分までが、居住用不動産として取り扱われます。

6. 子に建物、妻に土地を贈与した場合

建物の所有者が、その敷地を贈与した配偶者またはその敷地の贈与を受けた配偶者と同居の親族であるときは、その敷地の贈与を受けた配偶者は贈与税の配偶者控除を受けられることになります。

7. 贈与した後の相続関係

相続開始前3年以内に贈与を受けた人が、配偶者控除の適用を受けている場合には、適用受贈財産の価額は加算対象から除かれます。

企画・制作 株式会社住宅新報ビジネス社

本文/税理士・平川忠雄

無断転載禁ず©

2004年4月制作