

税務ポイント

〔会社の税務 よろず相談室¹¹³〕贈与税関係

親子間の土地の無償使用の贈与税

Q： 親の土地に子供が家を建てたとき、親名義の建物に子供が増築したとき、親の借地に子供が家を建てたときの贈与税について教えてください。

A： 土地の貸し借りが行われる場合に、借り手は地主に対して地代を支払います。

権利金の支払いが一般的となっている地域においては、地代のほか権利金などの一時金を借地権設定の対価として支払うのが通例です。しかし、親の土地に子供が家を建てたときに地代や権利金を支払うことは通常ありません。

このように地代も権利金も支払うことなく土地を借りることを土地の使用貸借といいます。

親の土地を使用貸借して子供が家を建てた場合、子供が親から借地権相当額の贈与を受けたことにならないかという疑問が生じます。

しかし、使用貸借による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、この場合、子供が借地権相当額の贈与を受けたとして贈与税が課税されることはありません。

この使用貸借されている土地は、将来親から子供が相続する時に相続税の対象となります。相続税の計算のときのこの土地の価額は、他の人に賃貸している土地ではなく自分が使っている土地として評価されます。つまり、貸宅地としての評価額ではなく自用地としての評価額になります。

親名義の建物に子供が増築した場合、増築部分は建物の所有者（親）の所有物となります。

この場合、親が子供に対して対価を支払わないときには、親は子供から増築資金相当額の利益を受けたものとして贈与税が課税されることになります。

しかし、子供が支払った増築資金に相当する建物の持分を親から子供へ移転させて共有とすれば、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、譲渡利益が生じるときは譲渡所得の課税対象になりますが、共

有とするための譲渡及び親子間の譲渡であることから、居住用財産を譲渡した場合の特例（ ）は適用できません。

居住用財産を売ったときは、一定の要件（売り手と買い手が、親子や夫婦など特別な関係でないこと等）のもと、確定申告をすることにより、所有期間の長短に関係なく譲渡所得から最高3,000万円まで控除ができる特例があります。

これを、居住用財産を譲渡した場合の3,000万円の特別控除の特例といいます。

土地を借りる場合に、一般的に権利金などが授受される地域において、借地人から土地を又借りして家を建てるときには、又借りをする人は借地人に権利金や地代を支払うのが通例です。

しかし、親の借地に子供が家を建てたときに親に権利金や地代を支払うことは通常ありません。

このように、親の借地権を子供が権利金や地代を支払うことなく無償で使用した場合には、借地権の使用貸借となりますが、借地権の使用貸借による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ので、子供に贈与税が課税されることはありません。

この場合、「借地権の使用貸借に関する確認書」を使用貸借で借り受けている者の住所地の所轄税務署長にすみやかに提出してください。

この確認書は、借地権を使用する子供と借地人である親と地主の3人が、その借地権を使用貸借で又借りしていることを連名で確認するものです。

なお、借地権の貸借が使用貸借に当たらない場合には、実態に応じ借地権又は転借権の贈与として贈与税がかかる場合があります。

次に、この使用貸借されている借地権は、将来親から子供が相続するときに相続税の対象となります。相続税の計算のときのこの借地権の価額は、他の人に賃貸している借地権の評価額ではなく、自分で使っている借地権の評価額となります。

（相法9、所法33、措法31の3、35、措令20の3、措通31の3 11、35-5）

（税制委員会：赤羽総一郎、青木稔、山口侑子グループ稿）

（監修：関東信越税理士会 松本支部）