



今後メールでの配信をご希望の方、または配信停止をご希望の方は
大変お手数ですが弊社担当者までお知らせください。

親子間で土地の無償使用があった場合の税務(1)

建物又は構築物の所有を目的とした土地の賃貸借に際して、権利金等の授受の慣行がある地域では、その借地権に見合った権利金等の授受が行われるのが通例であり、この権利は土地の立退きを迫られることがないなど、借地借家法による保護の対象となります。一方この権利金等の授受がなく土地の賃貸借を行った場合には、土地所有者から借地人に対して、借地権の価額に相当する金額の贈与があったものとして、原則として贈与税が課税されることになります。

それでは親子間で土地の無償使用があったケースにまでこのような取扱い(贈与税課税)を受けるのか、以下解説を行います。

第三者間であれば、土地の賃貸借にあたり地代の授受がない事は考えられませんが、親所有の土地の上に子が家を建てる場合など親族間のやり取りでは、通常権利金や地代を支払うことはありません。このような権利金や地代の授受がなく土地を借りることを土地の使用貸借(土地の固定資産税相当額の支払いがある場合を含む)といい、以下の使用貸借通達(昭和48年11月1日施行)では、相続税・贈与税における借地権としての取扱いなどが掲げられています。

【前提】 親所有の土地の上に、子が家を建築(土地は使用貸借)

(使用貸借通達1)

土地の使用貸借に係る使用権(借地権)の価額は、零として取り扱う。

子の借地権は借地借家法の適用がないため、借地権を認識せずにゼロとなります。従って、子が親から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。

また、子が地代を支払わなければ、土地を所有する親から経済的利益を受けることとなりますが、少額である場合や特に課税上弊害がない場合には、贈与税は課税されません(相続税基本通達9-10)。

【前提】 同上

(使用貸借通達3)

使用貸借に係る土地等を相続又は贈与により取得した場合は、自用のものであるとした場合の価額とする。

親の土地は自用地評価(※)となり、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。

(※)路線価地域: 路線価×各種補正率×土地面積

(※)倍率地域 : 固定資産税評価額×倍率

【前提】 同上

(使用貸借通達4)

使用貸借に係る土地等の上に存する建物等を相続又は贈与により取得した場合は、自用又は貸付けのものであるとした場合の価額とする。

□子の建物が自用：自用価額＝固定資産税評価額

□子の建物が賃貸：貸家評価＝固定資産税評価額×(1－借家権割合30%×賃貸割合)

貸家評価をする場合でも、親の土地は貸家建付地の評価(※)ではなく、自用地評価となりますが、使用貸借であっても貸家建付地の評価(下記2①参照)ができる場合があります。

(※)貸家建付地の評価＝自用地評価額×(1－借地権割合×借家権割合30%×賃貸割合)

借地権割合とは、土地の自用地評価額に占める借地権の価額の割合です。借地権割合は地域ごとに定められており、地価の高い地域ほどその割合が高くなります。なお、国税庁のホームページにある路線価図や倍率表で確認することができます。

1. 親の土地にその親が建築して、借家人へ賃貸

■親の建物：貸家評価

■親の土地：貸家建付地の評価

2. 上記の親の建物を子に贈与(土地は使用貸借)

①建物の贈与前から締結されていた建物賃貸借契約が、継続して締結されている場合

□子の建物：貸家評価

■親の土地：貸家建付地の評価(例外)

②建物の贈与を受けた子が、贈与前の建物賃貸借契約を解除し、新たに建物賃貸借契約を締結した場合

□子の建物：貸家評価

■親の土地：自用地評価(使用貸借通達3の取扱い)

(使用貸借通達6：調整規定)

使用貸借通達の施行(昭和48年11月1日)前は、土地の使用貸借時に借地権相当額の贈与税の課税が行われていました。従って、施行前から設定されている使用貸借について二重課税とならないように、次のとおり経過措置(使用貸借通達1とは異なる取扱い)が設けられています。

1. 使用貸借の土地上の建物等を相続又は贈与により取得した場合の評価

使用貸借通達の施行前の取扱いにより認定された借地権は消滅することにより、建物等の存する土地に係る借地権相当額は含まず(評価せず)、建物等の価額(自用の場合は自用価額、賃貸の場合は貸家評価)のみが課税対象となります。

2. 使用貸借対象の土地を相続又は贈与により取得した場合の評価

①相続又は贈与前に、建物所有者が異動していない場合 → 貸宅地の評価(※)

②相続又は贈与前に、建物所有者が異動している場合で、異動時に借地権課税が行われた場合 → 貸宅地の評価(※)

③相続又は贈与前に、建物所有者が異動している場合で、異動時に借地権課税が行われていない場合 → 自用地評価

(※)貸宅地の評価＝自用地評価額×(1－借地権割合)

使用貸借対象の土地を相続した場合、土地は自用地評価とすぐに考えがちですが、使用貸借通達の施行(昭和48年11月1日)前からの使用貸借である場合には、上記の経過措置により貸宅地の評価になる場合がありますので注意が必要です。

また、親所有の土地の上に子が家を建築した際に、親に気遣って近隣相場での地代を支払ってしまうと土地の賃貸借となります。親に相続が発生した場合の相続税評価上は、自用地評価ではなく貸宅地の評価のため有利となりますが、親子間で権利金等の授受がなければ、親から子に対して借地権相当額の贈与があったものとして子に贈与税が課税されるため、賃貸借ではなく使用貸借の方法をとるのが一般的といえます。

(担当：福田)