



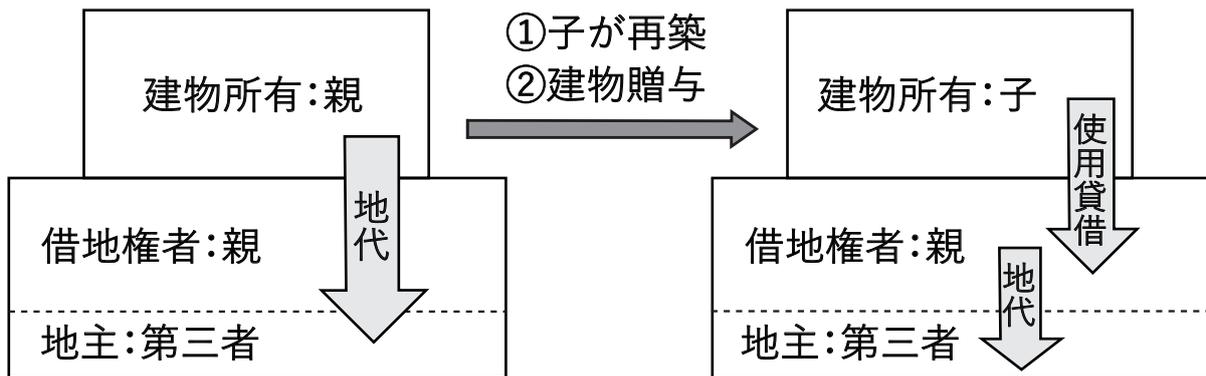
今後メールでの配信をご希望の方、または配信停止をご希望の方は
大変お手数ですが弊社担当者までお知らせください。

親子間で土地の無償使用があった場合の税務(2)

前回のエクスプレスニュースNo.8で取り上げたように、親の土地に子が家を建て、親子間で土地を使用貸借(建物の所有を目的とした権利金の授受をせず、地代の支払いもない土地の貸借)した場合は、税務上、土地を使用する権利の価額はゼロとして取扱われるため、子に借地権相当額の贈与税が課税されることはありません。

これに対して今回は、親の借地に子が家を建てた場合や、親が借地している土地の底地を子が買取った場合の税務上の取扱いについて、解説を行います。

1. 親の借地に子が家を建てた場合等



土地を借りるときに権利金などが授受される慣行のある地域では、借地人から土地を又借りする場合において、又借りする者が借地人に権利金と地代を支払いますが、以下のようなケースでは、権利金や地代を支払うことは通常ありません。

(親子間の借地権の転借)

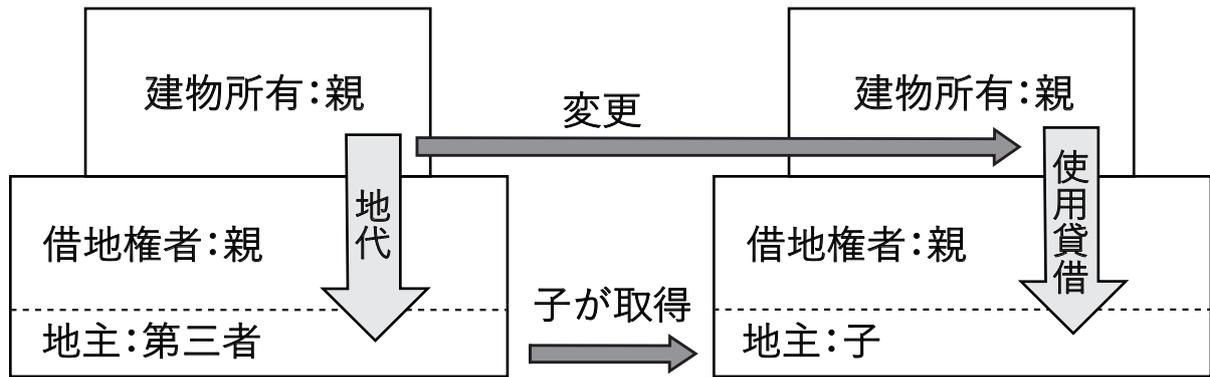
- ①借地権者である親所有の借地上の老朽化した建物を取り壊して、その借地上に子が建物を建築する場合
- ②借地権者である親所有の借地上の建物を、子に贈与する場合

上記①②のケースでは、第三者である地主と借地権者(親)との間で締結していた賃貸借契約の名義が、地主と新たな建物の所有者である子との間の名義に書き換えられる場合が一般的です。その際に、借地権相当額の対価の授受がないときは、新たな建物所有者の子は借地権者の親から借地権の贈与を受けたことになり、贈与税の課税の問題が生じます。

(借地権の使用貸借に関する確認書)

借地権は依然として借地権者(親)にあるという手続きを行うことにより、借地権者の権利が消滅せず、贈与税の問題も起きません。そのことを確認するために「借地権の使用貸借に関する確認書」を、親・子・地主の3名の連署により子の住所地の所轄税務署へ提出する必要があります。

2. 親が借地している土地の底地を子が買取った場合



借地権者である親が、その土地の所有者(地主)から、底地を買い取って欲しいと依頼される場合があります。地主にとっては、底地の管理の煩雑さや資金需要など様々な理由がありますが、借地権者の親が高齢である場合や購入資金の調達ができない場合、借地権者の子が買取るケースがあります。その場合、親は今後地代を支払う必要がなくなりますし、借地権者の親の相続の際には、更地(借地権と底地)として子が相続できるなどのメリットがあります。しかし、地主が子になった場合、通常は地代の授受を行わないことが多く、地代の授受の消滅により親の借地権が子に移転してしまうこととなりますので、借地権相当額の贈与税の課税の問題が生じます。

(借地権者の地位に変更がない旨の申出書)

土地の使用の対価としての地代の授受を行わなくなったのは、使用貸借契約にしたのではなく賃貸借契約は継続するが、親子の間柄からその後の地代は放棄又は免除したにすぎないという考えのもと、親は借地権者の地位を放棄していないことをアピールするために、「借地権者の地位に変更がない旨の申出書」を、親子の連署により子の住所地の所轄税務署へ提出することで、贈与税の課税は行われません。

3. 親の相続が発生したときの注意点

「借地権の使用貸借に関する確認書」と「借地権者の地位に変更がない旨の申出書」は、親の相続が発生したときに、この借地権は親の相続財産であることを明確にするための書類であるとも言えます。

土地(1は第三者名義、2は子名義)や建物(1は子名義、2は親名義)の所有者は、登記により所有権を明確にできますが、登記上で借地権者である親の財産(借地権)は確認できません。従って、過去に上記の書類を税務署へ提出していることを見落としてしまうと、親の相続申告の際に借地権が申告漏れとなる可能性があります。税務署は、過去に提出された両書類を、国税総合管理(KSK)システムに記録し、借地権の帰属者(親)を把握しておりますので、十分な注意が必要です。

(担当:福田)