

不動産の名義変更と贈与税等の課税

1. 対価の支払がないまま名義変更した場合の贈与税課税の原則

個人間で対価の支払がないまま不動産の名義を変更した場合は、原則として変更により不動産を取得したとされる人が変更前の所有者から不動産を贈与により取得したものと推定され、贈与税課税の問題が生じます。(相続税基本通達 9-9)

例えば、親(59歳)が所有する相続税評価額2,500万円の貸家を、対価の支払のないまま、子(19歳)の名義に変更して所有権登記をした場合、親から子へ2,500万円相当の贈与があったと推定されます。この場合、親の年齢が65歳未満、子の年齢が20歳未満のため相続時精算課税が選択できず、暦年課税により贈与税が計算されることから、子に970万円の贈与税が課税されるおそれがあります。

2. 過誤等により名義変更した場合の贈与税の特例

前述1.の事例で、「相続時精算課税の適用が受けられるので、贈与税はかからないと思っていた。970万円も贈与税がかかると知っていたら、貸家の名義変更はしなかった。」というのが親と子の真意である場合、一律に贈与税を課税するのは酷といえます。このため、国税庁では通達により、次のような救済措置を設けています。

財産の名義変更や他人名義等により財産を取得する行為が、過誤に基づくものや軽率にされたものであり、かつ、取得者の年齢その他により、このような事実が確認できるときは、その贈与に係る最初の贈与税の申告、決定又は更正の日の前に不動産の所有権登記を変更前に戻す等して名義を元の所有者に変更した場合に限り、税務上は贈与がなかったものとされ、贈与税は課税されません(「名義変更等が行われた後にその取消し等があった場合の贈与税の取扱いについて(以下『名義変更通達』といいます)」5)。

3. 贈与契約の取消等があった場合の贈与税の取扱い

不動産などの財産の贈与契約を締結し、登記名義も変更したものの、諸事情により当事者が合意して契約の取消しや解除が行われる場合もあります。このよう

な贈与契約の取消しや解除があった場合であっても、税務上は、その契約に係る財産の移転は贈与とされ、贈与税が課税されるのが原則です(名義変更通達 11)。

ただし、次の要件を全て満たし、かつ税務署長が贈与契約に係る財産を贈与税の課税対象とすることが著しく負担の公平を害すると認める場合は、特例として贈与がなかったものとされ、贈与税は課税されません(「『名義変更通達』の運用について」4)。

贈与契約の取消しや解除が、贈与した年の贈与税の申告期限までに行われ、その取消し等が登記名義の変更などで確認できること。

贈与した財産が贈与を受けた人により売却されたり、担保物件とされたりしていないこと。

贈与契約に係る不動産につき、贈与した人や贈与を受けた人が税金の申告・届出をしていないこと。

贈与を受けた人が贈与を受けた財産の果実(家賃や地代)を収受していないこと。また収受している場合は、その果実を贈与した人に引渡していること。

なお、贈与契約の取消し又は解除により、その贈与に係る財産の名義を贈与者の名義に変更した場合は、その財産の移転は贈与契約の取消し又は解除に基づくものであることから、その贈与がなかったものとされるかどうかにかかわらず、税務上はその名義変更を贈与として取扱われず、贈与税は課税されません(名義変更通達 12)。

4. 留意点

不動産の名義変更とその取消し等について、前述2.と3.により贈与税の課税が避けられる場合であっても、登録免許税などの登記費用はかかります。さらに、名義変更とその取消し等が「不動産の取得」に該当すると判断される場合は、それぞれにつき不動産取得税が課税されるおそれもあります。

いったん不動産の名義変更を行ってしまうと、たとえそれを取消したとしても、課税の問題がつきまといえます。親族間で安易に名義変更を行い、あとで思わぬ税負担を発生させないためにも、事前の十分な検討が大切になります。