

親から子に貸家を贈与する場合の税務

相続税対策や所得税対策のため、親から子に貸家を贈与場合があります。貸家の贈与においては、贈与を受ける者は借家人から預かった敷金(債務)も一緒に引き継ぐため、「負担付贈与」に該当し、税務上の取扱いにも注意が必要となります。

今回は、親から子に貸家を贈与する場合の税務上のポイントについて解説をします。

1. 敷金つきで貸家を贈与した場合の贈与税の取扱い

親が敷金つきで貸家を子に贈与した場合の贈与税の取扱いについてまとめると、次のようになります。

(1) 貸家の贈与と敷金の承継

家屋の賃貸借契約における敷金とは、借家人が賃料等の債務を担保するために契約成立の際、あらかじめ貸貸人に差し入れる金銭をいいます。

貸家の所有権の移転があった場合は、旧の所有者に差し入れた敷金が残っている限りは、新旧所有者間に敷金の引継ぎに関する合意がなくても、賃貸中の建物の新所有者は当然に敷金を引き継ぐとされています(判例通説)。旧所有者である親が借家人に係る敷金を残したまま新所有者である子に対して貸家を贈与した場合は、負担付贈与に該当することになります。

(2) 負担付贈与にかかる税務上の取扱い

負担付贈与が行われた場合、贈与により財産を取得した者と贈与をした者の税務上の取扱いは、原則として次のや のようになります。

負担付贈与により財産を取得した者の税務

負担付贈与により財産を取得した場合の贈与税の課税対象額の計算は、一般の贈与の場合と異なります。

負担付贈与の場合、負担となる敷金の引受けがないものとしたときの贈与財産の価額から、負担額を控除した価額が贈与税の課税対象とされます。この場合の贈与財産の価額は、「通常取引価額」となります(平成元年3月29日付直評5外「負担付贈与通達」)。

財産の贈与をした親の税務

負担付贈与をした者は、贈与した財産について贈与を受けた者が負担した債務相当額で譲渡があったものとされ、譲渡所得課税が行われます。

2. 敷金相当額の金銭を合わせて貸家を贈与した場合

(1) 贈与税の取扱い

1.(2)の場合に、貸家の贈与と合わせて親が子に敷金に相当する金銭の贈与を同時に行っているときは、貸家の贈与自体は法形式上、負担付贈与に該当しますが、親には敷金という債務を子に引き受けさせる意図がなく、子に実質的な負担はないとも考えられます。

そこで国税庁は、平成16年に「貸家の贈与の際にあわせて敷金に相当する金銭を贈与している場合は負担付贈与に該当しない」という見解を発表しました(現在は国税庁HP内の「質疑応答事例」中に掲載)。

この国税庁の見解によれば、貸家の贈与を行う際に、その貸家にかかる敷金相当額の金銭の贈与を同時に行っていれば税務上は一般の贈与と同様に取扱われ、貸家は「固定資産税評価額×(1-借家権割合0.3)×賃貸割合」の算式で評価してよいとされています。

(2) 貸家と敷金相当額の金銭の贈与をした者の税務

2.(1)のように親が子に貸家の贈与を行う際に敷金相当額の金銭の贈与を同時に行った場合は、負担付贈与に該当しないことから譲渡の対価がないと考え、親の譲渡所得課税は生じません。

3. 敷金相当額の金銭贈与と贈与税の課税対象額

2.(1)のように貸家の贈与の際に敷金相当額の金銭を贈与した場合、税務上は負担付贈与に該当しません。一方、負担付贈与に該当すると贈与税の計算上、贈与財産の価額は通常取引価額とされます(1.(2)参照)。敷金相当額の金銭贈与の有無により、贈与税の課税対象額が大きく異なることとなります。

たとえば、通常取引価額が7,000万円、相続税評価額3,000万円、借家人からの敷金の総額が600万円の貸家を親から子に贈与した場合、その贈与が負担付贈与に該当すれば相続税評価額3,000万円ではなく、7,000万円から600万円を控除した6,400万円が子の贈与税の課税対象額となります。

子に過大な贈与税を負担させないためには、敷金相当額の金銭贈与が不可欠です。

お知らせ 東日本銀行では、事業承継対策・相続対策・M&A・ISO取得支援・企業年金制度など様々な内容について、コンサルティングのご相談をお受けしております。ご相談については、お取引の東日本銀行支店窓口または営業統括部お客さまサービス室(03-3273-6221)にお問い合わせください。