

## 【Q&A】個人間で不動産を対価なしで名義変更した場合の税務上の取扱い

【問】病弱な私は、自分の死亡後も妻に生活資金が入るように、所有する貸家の名義を妻へ変更しました。浪費癖のある妻にはそのことを内緒にしており、貸家の家賃は私の口座に振り込まれています。

しかし最近になり、税務署は登記名義の変更等の情報を入手しており、名義変更は原則として贈与があったと推定されるので贈与税が課税される、という話を聞きました。また、妻が贈与ではなく相続で貸家を取得すれば、控除等により相続税はほとんどかからないこともわかりました。そこで、名義変更を元に戻そうとしていますが、このような場合でも、名義変更により妻への贈与があったものとされ、妻が贈与税の課税を受けることになるのでしょうか。

### 【回答】1. 個人間で不動産を対価なしで名義変更した場合の贈与税の原則的な取扱い

個人間で対価の支払がないまま財産の名義を変更した場合は、原則として、変更により財産を取得したとされる者が変更前の所有者からその財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(相続税法基本通達9-9)。

この取扱いをする理由につき、国税庁の担当官が「相続税法基本通達逐条解説」で述べた内容の要点は次のとおりです。すなわち、「財産の名義変更が行われた場合でも、贈与税の課税に当たっては、贈与の事実(財産の権利者から贈与の意思表示があって、相手方がこれを受諾することで成立する契約)があったことを確認する必要がある。一般的には、財産の名義人がその真の所有者であること、つまり、外観(登記等の名義)と実質(真の所有者)が一致することが通常であり、しかも贈与が親族間で行われることが多いことから、その事実認定の困難なことを考慮すると、その実質が贈与でないという反証が特でない限り、一般的には、外観によって贈与の事実を認定せざるを得ない。また、そのように取り扱わないと、名義変更をしながら『贈与が成立したわけではない』として新名義人が贈与税の申告をせず、そのまま例えば10年が経過して元の名義人に相続が生じた段階になって、その新名義人から『名義変更時にすでに贈与を受けており、相続財産ではない』と主張されると贈与税も相続税も課税できないおそ

れがある。」ということです。

ご質問の場合、あなた名義の貸家について奥様に名義変更し、その対価の支払いは行われていないので、原則として奥様は贈与税の課税を受けます。

### 2. 贈与税の特例(救済)的な取扱い

財産の名義変更が行われた場合においても、それが贈与の意思に基づくものではなく、ほかのやむを得ない理由にもとづいて行われたことが明らかなようなものまで、一律に外観に従って上記1の原則により贈与税を課税することは適当ではない場合が考えられます。そこで国税庁は、昭和39年5月23日「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」)により、救済的な取扱いを設けています。

名義変更通達5では、他人名義等により財産を取得する行為や財産の名義変更が、過誤に基づくものや軽率にされたものであり、かつ、取得者等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、これら財産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、これら財産については贈与がなかったものとしています。

### 3. 結論

ご質問の場合、あなたは奥様に知らせないまま一方的に名義変更をしていますので、贈与(契約)が成立しているとはいえません。また、名義変更後も貸家の家賃があなたの口座に振り込まれていることから、奥様は貸家から経済的利益を受けていません。あなたは自らの死後の奥様の便宜だけを考え、贈与税のことは深く考えることもなく短絡的に名義だけ変更していただいただけと言えます。前述の「過誤」とは、一般的な言い方をすれば「過ち」ということであり、一時のひとりよがりの思い付き・思い違いで軽率にやってしまったことも一般に過ちの一つと言えます。結局、未だ贈与されていない財産を自らの死後の奥様の便宜だけを考えて名義変更しただけという実情であることから、この名義変更は「過誤」又は「軽率」に当たることが確認できると考えられます。

以上により、この貸家の贈与に係る贈与税の申告等までに、貸家の名義を元の所有者であるあなたに戻しておけば、同通達により奥様に贈与税は課税されないこととなります。