

1. 親の土地に子供が家を建てた場合

親の土地に子供が家を建てた場合、通常、地代や権利金の支払はありません。このような建物の所有を目的とした権利金の授受をせず、地代もない土地の貸借は、賃貸借ではなく、使用貸借とされます。また借主の支払う金銭が土地の固定資産税などの公租公課相当額以下のときも使用貸借となります。使用貸借は借地借家法の保護を受けられないため、税務上、使用貸借による土地を使用する権利の価額はゼロとして取り扱われます。したがって、親の土地を無償で借りても、借地権相当額の贈与税が課税されることはありません。

しかし、通常権利金を支払う取引上の慣行のある地域において、子から親への通常の地代のみの支払があると、土地の賃貸借となり借地権の設定があったとされ、権利金相当額に対して贈与税の課税が行われます。

親から使用貸借されている土地は将来親から子供が相続する時に相続税の対象となります。相続税のときのこの土地の価額は他人に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。つまり、貸宅地としての評価額でなく更地としての評価額になります。

ケース		親の土地を無償使用
		子が家屋を新築または購入
借地権の贈与		なし
贈与税の課税関係		かからない
所有者の区分	家屋の所有者	子
	底地権者	父

2. 親の借地に子供が家を建てたとき

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においては、借地人から土地を又借りして家を建てる場合、又借りをする人は借地人に権利金と地代を支払うのが通例です。しかし親の借地のうえに子供が家を建てる場合は、権利金や地代を支払わないのが通常です。このように親の借地権を子が無償で使用した場合、子供は親から又借りをする借地権などを贈与されたこととなります。

ただし、借地権を使用貸借によって転借した場合には「借地権の使用貸借に関する確認書」という書類を税務署に提出していると贈与税は課税されません。

この確認書は税務署にあります。

この使用貸借されている借地権は将来親から子供が相続するときや贈与されるとき、親が自分で使用している自用借地権として評価されます。

ケース		親の借地上に、家屋を子が取得（新築）	
		借地権の目的たる土地の使用貸借	
		借地権の使用貸借に関する確認書の提出	
		あり	なし
借地権の贈与		なし	あり
贈与税の課税関係		かからない	かかる
所有者等の区分	家屋の所有者	子	子
	借地権者	父	父 → 子
	底地権者	X	X

### 3. 親が借地している土地の底地部分を子供が買い取った場合

親が借地している土地の所有権を地主から子供が買い取った場合に、親が子供に引き続き地代を支払う場合は贈与税の問題はありません。

しかし、子供が土地を買った後に親から地代の支払がない場合には、親の所有していた借地権は、子供が土地を買い取ったときに借地権者である親から子供に贈与があったものとして贈与税が課税されます。

ただし、子供と親の間で地代のやりとりをしなくなったのは、いままでの「賃貸借」から「使用貸借」に代わったわけではなく、親子の間柄から地代のやりとりをしなくなったにすぎないので、親は借地権を放棄していないとして「借地権者の地位に変更がない旨の申出書」を税務署長に提出すれば、贈与として取り扱わないことになっています。

なお、この申出書の提出があった場合において、将来親に相続が開始したときには、その借地権は親の相続財産として扱われます。

ケース		子が底地を購入（親が借地人）	
		子は地代および借地権の消滅の対価の支払なし	
		借地権者の地位の変更がない旨の申出書の提出	
		あり	なし
借地権の贈与		なし	あり
贈与税の課税関係		かからない	かかる
所有者等の区分	家屋の所有者	父	父
	借地権者	父	父 → 子
	底地権者	子	子

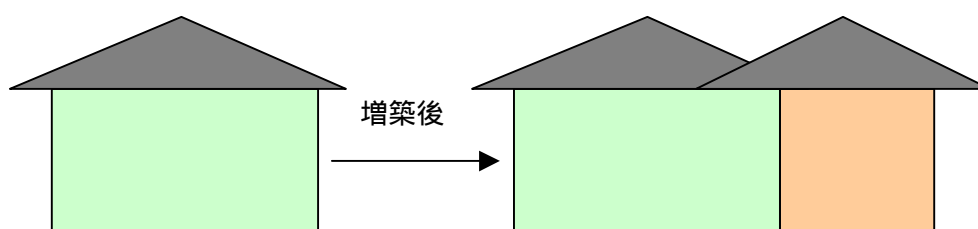
### 4. 親名義の建物に子供が増築した場合

親名義の建物に子供が増築をした場合、独立した1戸の家屋としての構造を有するものでないかぎり、その増築部分は、不動産の附合（民法242条）により、建物所有者である親の所有物となります。したがって親が子になんらの対価の支払いが行われなければ、親は

子から経済的利益を受けることになり、贈与税が課税されることとなります。  
 しかし子供が支払った建築資金に相当する建物持分を子供に移転させて共有登記する場合は、贈与税は課税されません。

**【例】**

時価 300 万円相当の親の住宅に、子が 600 万円をかけて増築した場合の持分は次のように計算します。



親の家屋の時価 300 万円

親の家屋の時価 300 万円

子の建築資金 600 万円

既存家屋の時価の算定は建築（購入）  
 価額から増築までの期間の償却費相当  
 額を差引く方法が一般的に多く採用さ  
 れています。

$$\text{親の持分} = \frac{300}{300 + 600} = \frac{1}{3}$$

$$\text{子の持分} = \frac{600}{300 + 600} = \frac{2}{3}$$

注) 床面積で按分しません。

なお、理論上では親から子に移転した持分については譲渡所得の課税の対象となりますが、譲渡収入額と取得費が同額となるため益の発生はなく、事実上課税されることはありません。

また、増築資金を住宅ローンで調達した場合、親名義の建物を増築していますから住宅ローン控除の適用はありません。

ところで子供は建物を  $\frac{2}{3}$  所有することになりますが、土地の所有が親であるとき地代等を支払わない場合は、土地の使用貸借になります。

## 5 . 親子間の土地の売買

時価相当額で売買が行われれば贈与税はかかりませんが、譲渡所得に対して所得税が課税されます。著しく低い価額の対価で財産を譲り受けた場合には、その財産の時価との差額に相当する金額には、贈与税が課税されます。

この「みなし贈与」は個々の取引についてその取引の事情や取引当事者間の関係等を総合して勘案し、実質的に贈与を受けたと認められる金額があるかどうかにより判定することになっています。土地等又は家屋等の実際の取得価額を下回る対価による取引がある場合には、取引当事者の一方が明らかに損をしてまでそのような取引が行われた事情として土地等又は家屋等の価額の下落などの合理的な理由があると認められる場合を除き、「みなし贈与」の規定が適用されます。