

Q

親の土地に家を建てた場合の課税関係

私(仮名:香西昭)は、父親所有の土地に今年、家を建てて住む予定です。父親は「地代も権利金もない」と言っています。私が地代を支払わない場合、父親から贈与を受けたとして、私に贈与税が発生するのでしょうか？

A

香西さんに贈与税が発生することはありません。

解説

他人の土地を借りて家を建てる場合、借り主は貸主と賃貸借契約を結び「**地代**」を支払います。さらに、借り主は貸主に「**権利金**」を支払うのが一般的です。

なぜ、地代や権利金を支払うのでしょうか？借り主側の立場からみると、地代や権利金を支払うことで、その対価として「**借地権**」という権利を取得することができます。簡単に言えば、そこに住み続ける権利を得ることができます。

ただ一般的に、親子関係において、土地の貸主である親が、借り主である子に対して地代や権利金を要求することはあまりありません。この場合、子は「地代や権利金」に相当する部分に対し親からの贈与として贈与税がかかるのではと不安になられる方がいます。

しかし、心配することはありません。親子間で使用貸借契約を結んでおけば、贈与税の課税余地はありません。

使用貸借のキーポイント

- ✓ 一定期間、無償で貸す
- ✓ 期間終了後に子は親に借地権を返還する



上記のような使用貸借契約を締結することをおすすめします。

1点だけ注意事項があります。**使用貸借期間中に親が死亡した場合**、使用貸借された土地の評価については借地権等の控除はなく、**評価額の減額は適用できない**ことに注意しておいて下さい。

お問合せ先: 税理士法人あおば 資産税担当 税理士 三瀬 義男
 大阪市西区立売堀1丁目1番1号 立売堀1番館4F
 TEL: 0120-985-556 URL: www.aoba-atm.com/

解説動画公開中!

YouTube あおば オンラインセミナー