

手軽に
読める

知っておきたいお金と税金のことがよくわかる

相続・贈与マガジン

2017年
5月号

CONTENTS

資産安心コラム 2ページ

債権者と税務署の両方が怖い！
「債務免除」をめぐる「二枚舌」が招いた悲劇 前編

今からできる相続対策 3ページ

親子間で不動産を時価の「2割減」よりも
低い価額で売買すると贈与税がかかる？

なかなか聞けない相続Q&A 4ページ

親の土地に家を建てて、権利金や地代を払わないと、
贈与税がかかるのですか？

数字でみる相続

53万9千件

「53万9千件」とは、国税庁が発表した「平成27年分の所得税及び復興特別所得税、消費税並びに贈与税の確定申告状況等について」にある、平成27年分の贈与税の申告書を提出した人員を示しています。平成20年分から増加の一途をたどり、平成26年分から2万人増加しました。

そのうち申告納税があるもの（納税人員）は38万3千人で、26年分から1万7千人増加しました。申告納税額は2,402億円で、26年分から401億円減少しました。申告人員と納税人員は増えたものの、申告納税額は減った結果となりました。

平成27年1月からの相続税増税を受け、生前贈与を使った相続税対策の一環での少額での贈与税申告が増えていることが読み取れます。

相続・贈与について少しでも関心がある方は、お気軽にご相談ください。

「債務免除」をめぐると「二枚舌」が招いた悲劇

前編

中村勇さんは一代で会社を創業し、事業は隆盛を極めました。バブル崩壊後の1990年代後半から事業に陰りが見え始めました。一方、1998年に東京都内に自身が保有していた複数の不動産を、長男・一郎さん、次男・政春さん、長女・文子さんに生前贈与しました。3兄妹は父・勇さんからの6億円評価の土地贈与による贈与税4億円を、それぞれ納付しました。

親の土地売却代金で子の借金を返済

その後、勇さんの会社は破たんしました。後継者だった次男・政春さんは多額の借入をしていました。その返済のために2001年に東京の自宅を担保に銀行から借り入れしましたが、2004年に自宅を12億円で売却し、全額を返済しました。担保に入れて売却した土地の内訳は、政春さん本人名義の土地6億円、残りの6億円部分は、父・勇さんの所有分でした。ここで問題なのは、父・勇さん名義の6億円分の土地です。

結果的には、親の土地を売却した代金6億円を、子の借金返済の一部に充当したことになります。勇さんにとっては政春さんへの6億円の債権、つまり貸付金が残ったのです。

ここで政春さんは、2004年に公正証書で勇さんから債権放棄を受けました。政春さんの側から見ると、債務免除を受けたこととなります。その翌月、勇さんは亡くなりました。

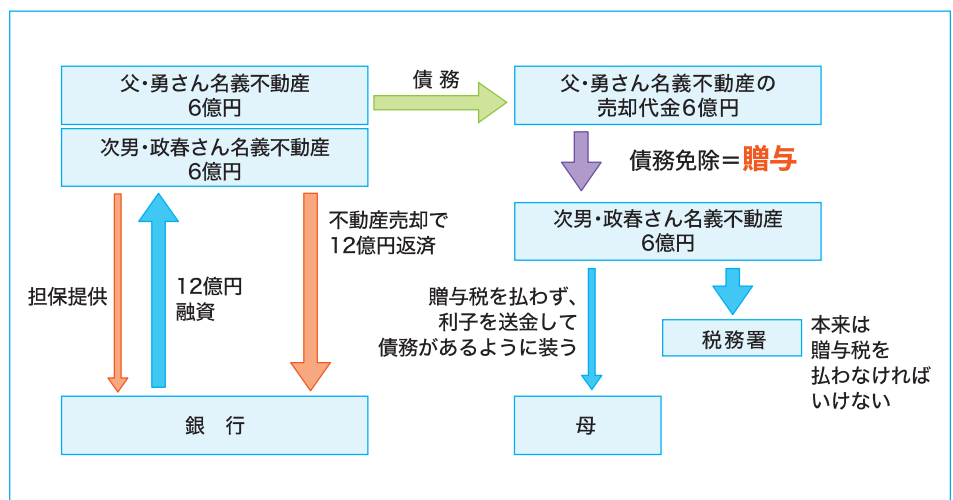
この債務免除は税務上では、勇さんから政春さんへ6億円贈与したこととなります。政春さんは、贈与税を支払わなければなりません。しかし、債務免除を受けなかったことを装うため、相続後に未亡人となった母に対して、6億円に対する利子の送金を細々と続けました。「父から贈与されていない」「今でも借金の返済を続けており、債務免除を受けてない」と、贈与税を払わなくてもいい形式を表面上整えたのです(後編へ続く)。

相続・贈与について気になることがあれば、お気軽にご相談ください。

POINT

- 借入金を債務免除すると贈与とみなされ、贈与税がかかる
- 公正証書で債務免除を受けながら、債務があるように装うと、税務署から悪質な仮装隠ぺいとみなされることがある

記事提供：相続・贈与相談センター本部
税理士法人エクラコンサルティング



※記事内の名前はすべて仮名。
設定は実話に基づき一部脚色しています。

親子間で不動産を時価の「2割減」よりも低い価額で売買すると贈与税がかかる？

現在、大阪の学校法人森友学園に関して盛んに報道されています。さまざまな疑惑のひとつが「破格の安値で国有地を取得」したことです。時価よりも低い価格で不動産を個人間で売買することは、親子や兄弟姉妹といった親族間では珍しくありません。この場合、「低廉譲渡」として、贈与税がかかる場合があります。

「低廉譲渡」は親子間の不動産売買でよく行われる

一般的には、第三者間では世間の相場より著しく安い価格で土地売買が行われるケースはほとんどありません。一方、親族間、特に親子の間では、不動産の低廉譲渡が行われることがよくあります。子どもは財産を安く取得でき、親は不動産を売却した譲渡所得にかかる税金を軽減できるからです。

税負担が減るからといって、親子間では時価よりも著しく低い価格で売買するといいいのかというと、そうではありません。時価と売買価格との差額について、贈与されたとみなされ、子どもに贈与税がかかるのです。

「売買」の形式をとっていても「贈与」とみなされることも

例えば、父親が時価4,000万円(取得価格1,000万円)の土地を長男に1,500万円で売ったとしましょう。売買契約書を作成し、所有権移転登記の登記原因も「売買」としたとします。このように、贈与としての具体的な形式をとっていなくても、低廉譲渡として、時価との差額2,500万円が贈与とみなされるのです。長男は本来ならば土地を取得するのに4,000万円かかるところを1,500万円で済み、その分経済的利益が生じているからです。

この場合、父親は不動産譲渡で得た所得1,500万円に対して所得税が課税されます。長男は(2,500万円－基礎控除110万円)×税率45%－控除額265万円＝810万5,000円の贈与税を支払わなければいけません。

「低廉譲渡」とみなされる明確な基準はない

では、親子間や兄弟姉妹間といった特殊関係の個人間で土地を売買する場合、時価よりもどれくらい低い価格で土地を売買したら、低廉譲渡とみなされるのでしょうか。これについては、明確な判断基準がありません。ただし、時価(通常取引価格)の2割減程度が許容される限度という考え方があります。これは、実勢価格(公示価格)と相続税評価額(路線価)の乖離が約2割程度であるからという説もあります。

相続・贈与について気になることがあれば、お気軽にご相談ください。



親の土地に家を建てて、権利金や地代を払わないと、贈与税がかかるのですか？

Q 父名義の実家の敷地内に家を建てて、そこに一家で住もうと思います。その場合、権利金や地代を父に支払ったほうがいいのでしょうか。支払わないと、贈与税などがかかるのでしょうか？

A 子が親に権利金と地代をともに支払わないで土地を借りると、「使用貸借」とみなされ、贈与税はかかりません。ただし、将来親から子へ相続するときに、相続税の評価額が高くなります。

親の土地に子が家を建てる場合、土地の名義を親のままにして、子が親から土地を借りるケースがあります。第三者間ならば、

借主は地主に権利金と地代を支払う慣行がありますが、親子間では、子が権利金と地代を支払わないことは珍しくありません。

このように、権利金や地代を支払わずに土地を借りることを、土地の「使用貸借」と言います。使用貸借の場合、子に贈与税が課されることはありません。子が土地を使用する権利の価額がゼロとして扱われるからです。

ただし、使用貸借されている土地は、親から子に相続するときに相続財産の対象となります。通常、他人に貸している土地は貸宅地として評価減されますが、使用貸借の場合は借地権分を含めた自用地(更地)として評価されるため、評価額が高くなります。

子が親に権利金を払わず、地代だけ支払うと、使用貸借ではなくなり、通常の賃貸借となります。権利金相当額が贈与されたとみなされ、贈与税が発生するので注意しましょう。

なお、土地の固定資産税程度の金額を子が自分で負担する分には、使用貸借の範囲として認められ、贈与税がかかることはありません。

相続・贈与について気になることがあれば、お気軽にご相談ください。



相続は**経験**と**技術**で
大きな**差**が出る事をご存知ですか？

1. 熟練した相続専門力
相続税申告件数年間100件超えの経験値
2. 正確無比なスピード
相続専門チームによる技術力
3. 分かりやすさ
内容に安心して頂けるご説明・明朗報酬

相続職人集団

凄腕。

相続に特化した税理士法人です。

税理士法人オグリ [名古屋本部]
〒460-0002 名古屋市中区丸の内一丁目16-15
名古屋フコク生命ビル6F

相続無料相談実施中！

お問い合わせは
TEL：052-222-1600
(担当：相続部門 小林・浜川)