

事務所コラム

2015年3月30日(月)

〒133-0052 東京都江戸川区東小岩 6-3-8 1F

税理士法人海老原税理士事務所 TEL 03-5612-1821 FAX 03-5612-1822

Email reiko@ebihara-tax.jp

贈与税課税は避けたいところ

親の家屋に子が増築した場合

親の家屋に子が増築した場合

親が所有する家屋を子の資金で増築するということがよくあります。この場合、増築後の登記状況等により贈与税が課税される恐れがあります。例えば、父が所有する木造平屋の家屋（時価 1,000 万円）に、子が家屋の時価と同額の 1,000 万円をかけて 2 階部分を増築したとしましょう。

民法における『付合』の考え方

この場合、民法における『付合』の考え方を理解する必要があります。『付合』とは、別個のものがくっついて一つになるイメージになります。不動産の場合、『不動産の所有者は不動産に従として付合した物の所有権を取得する』（民 242）とされています。

この例では、父所有の家屋（主）に対して、増築部分が『付合』した物（従）とされれば、増築部分も父が所有権を有することになります。

一般には増築部分が①事実上、分離復旧させることが不可能で、②2階部分だけ独立して取引できるような状態でなければ、『付合』したものと見られます（なお、増築部分が区分所有権の対象となるものについては、『付合』は生じません）。

『持分変更』で高率の贈与税課税を避ける

今回の増築部分が区分建物として独立性がない場合、一般的には『付合』が成立し、増築部分の金銭負担者（子）と取得財産の名義（父）が異なることとなります。そのため、子から父に対して 1,000 万円の贈与があったものとして、父に高率の贈与税が課されます。もっとも、負担分＝持分とする形（本事例では 1/2）で登記することで、利益の移行がなかったものとして、贈与税課税を回避することができます。

国税庁HPの質疑応答事例では、①旧家屋の持分 2 分の 1 を父から子に時価で譲渡し（本事例では 1,000 万円×1/2＝500 万円）、②その譲渡代金は、子が支出した増築費用のうち父の負担すべき部分の金額（本事例では 1,000 万円×1/2＝500 万円）と相殺することで、贈与税の課税関係は生じないとする例を示しています。このように高率の贈与税課税を避けることはできますが、①の持分異動分については、父の譲渡所得を認識しなければなりません（この譲渡は親子間譲渡のため、居住用財産譲渡の特例等は適用できません）。同様のケースならば、登記及び譲渡の税負担を事前にシミュレーションしておくことをお勧め致します。



増築前に、家屋を精算課税等で子に贈与する方法もあります！