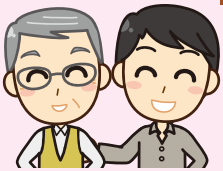


# 税務相談室

## 子供が親の土地に家を建てる

土地を借りて家を建てる場合、それが他人との間であれば、借り手は地主に地代を支払います。また、権利金の支払が一般的に行われている地域であれば、地代のほかに、借地権の設定の対価として権利金を支払います。

ところが、親子間の場合はどうでしょう。権利金どころか地代さえ支払われていないのが普通です。それでよいのでしょうか。



### ◆タダなら「おとがめ」なし

子供が親の土地に家を建てるに際して、地代も権利金も支払わなければ、子供は親から借地権の贈与を受けたことになるのではないかとという疑問が生まれます。

しかし、使用貸借で土地を借りた場合の借り手の地主に対する権利の価額はゼロで評価されるので、子供に贈与税がかかることはありません。

なお、ここで使用貸借というのは、タダで土地を借りることを言いますが、固定資産税相当の地代しか支払われていない場合も、使用貸借に含まれるものとして扱われます。

### ◆タダなら「おとがめ」あり

それでは、賃貸マンションの空きがあるのを、これをタダで子供に貸すとしたらどうなるでしょう。もちろん、税務署は「タダではダメ」と言うでしょう。

しかし、同じタダなのに土地の場合とどこが違うのでしょうか。

それは、土地が親の私用財産であるのに対して、賃貸マンションは商品であるからです。商品を使用していただくのであれば、お代をいただくのは当然です。

### ◆タダで貸している土地の相続税評価

タダで貸している土地については相続が発生した場合、その土地は「自用地」として評価します。自用で評価すると、借地権相当額を差し引いて評価する「貸宅地」とは異なり、土地の評価額は割高になります。

相続・贈与のことなら  
まずは相談室へ

ハッピーハウス税務相談室

税理士

坂西 史也



電話 092(915)7030