

## 親子(親族)間の土地の貸し借り ～みなし課税について～

令和6年8月作成



不動産の貸し借りの場合、その形態は大きく2種類あります。他人に不動産を貸す場合(あるいは他人から借りる場合)、通常は賃料を支払うことになると思います。一方で、両当事者が親子(あるいはその他の親族)間の場合、賃料を支払わないことも多いと思います。前者のように賃料の授受があるものを①「賃貸借」、後者のように賃料の授受がないものを②「使用貸借」といいます。両者の違いは賃料の授受があるか無いかです。

課税実務の面からみた場合、不動産の貸し借りといっても、さらに二つの形態に区分して考えなければなりません。それが①建物の貸し借りか、②土地の貸し借りかです。また土地の貸し借りには(イ)土地に建物を建てて(建物の所有を目的として)利用するか、(ロ)駐車場や資材置き場、家庭菜園等、建物は建てずに利用するかで分ける必要があります。

上記のうち、①建物の貸し借りの場合及び、②(ロ)建物を建てない土地の貸し借りの場合はあまり注意すべき点はありません。注意点としては、賃料の支払いがあれば受け取った人が所得税の確定申告の必要が生じるか否かという点くらいでしょう。

注意すべきは②(イ)土地に建物を建てて(建物の所有を目的として)利用する場合です。土地に関する権利として「借地権」というものがあります。借地権の詳しい説明は省略しますが、建物の所有を目的として土地の賃貸借を行うと、法律上「借地権」が発生します。そして、この借地権は法律に守られた強固な財産的価値を持つ権利です。特に都市部においては建物が無い場合の土地の財産的価値の50%以上の価値を持ちます。そのため、通常は借地権の設定(取得)に際しては多額の権利金の授受が行われるのが慣例となっています。

ここで問題となるのは第三者間で土地の賃貸借が行われる場合には権利金の授受が行われるのが慣例ですが、親子(親族)間では大抵数百万円もの権利金の授受は行わないでしょう。この場合、国税庁の考え方では【土地を貸した人から土地を借りた人に借地権(権利金相当額)の贈与があったとみなす】という取り扱いをします。どういうことかわかりやすく言うと、親の土地に子供が建物を建てて、子が親に地代を支払うと、子に贈与税が課税されるということです。これ以外にも、親が所有する土地建物のうち、建物(あるいは土地)のみを子供に贈与したような場合も同様です。

一般的な感覚では、ただで土地を借りたほうが、子供が得をするため、子供に何らかの課税がされるのではないかと考える人が多いかもしれませんが、**課税実務は逆で、無料(地代の支払い無し・使用貸借)で土地を借りた場合には何ら税金は課税されませんが、親の土地に子が建物を建てて地代を支払う(賃貸借)と、その際に支払わなかった権利金相当額(借地権価格)に贈与税が課税されてしまう**のです。実際に納税者が争って、結局課税されたという事例もありますので、親の土地に子が建物を建てるような場合には、事前によく確認しましょう。なお、権利金の授受がされた場合には権利金を受け取った人に所得税が課税される場合もあるのでその点にも注意が必要です。

