

親子(親族)間の借地権の貸し借り ～みなし課税について～

令和6年9月作成



前回は親が所有する土地に子供が家建てた場合の注意点のお話をしました。前回の話より更に少ないケースではありますが、そもそも親が所有していた借地権上に子供がお金を出して建物を建てた場合(既存建物の売買・贈与も同様)についてのお話をします。

まず先に借地権について簡単にお話します。建物はそもそもそれが単独で存在することはできません。物理的に建物は必ず土地の上に存在します。しかし、その建物が建っている土地には、前回もお話ししたように借地権という権利が存在することがあります。そして土地の所有者と建物の所有者が異なる場合には、通常この借地権が存在します。このことは、借地権は建物に付随する権利であるということです。

では、親が建物と借地権を所有していた場合、子供がお金を出して建物を建て替えた場合はどうなるのでしょうか? 前述のとおり、借地権は建物に付随する権利です。そのため、通常、第三者間であれば、このような場合は権利金や地代の支払いが行われます(このような場合は「転貸借地権」という権利が新たに生じます)。しかし、親子間であれば、前回同様、通常は権利金や地代の支払いは行われなことが多いでしょう。しかし、賃借権である借地権は、その存在証明として、建物の登記がなされていることが要件(対抗要件といえます)となっています。法律上、借地権上の建物の所有者が「親→子」へ変わってしまうと、この借地権も「親→子」へと移転してしまうこととなります。そうすると、前回同様、子に高額な贈与税が課税されてしまう可能性を考えなくてはなりません。

前回、土地の所有者が親の場合は単に地代や権利金のやり取りを行わないという事実だけで贈与税の課税は行われませんでした。借地権の場合は上記のような法律上の取り扱いがあるため、「借地権の使用貸借に関する確認書」という書類を税務署へ提出することにより、この贈与税のみなし課税を回避する手続きが設けられています。この「借地権の使用貸借に関する確認書」に関しての注意点は書類の作成に当たって、親子のみならず土地の所有者(地主)を含めた三者の連名による確認が必要ということです。

また、今回のケースと類似したものとして、親が借地権を有する土地の所有権(底地)を子が買い取ることも考えられます。この場合は今までのケースとは逆に、親が子へ従前と変わらない内容で地代を支払い続けなければ問題ないのですが、地代の支払いがなくなると、賃借権が消滅するため、親から子へ借地権が贈与されたものとみなして贈与税が課税されます。このような課税を避けるために「借地権の使用貸借に関する確認書」を税務署に提出すると贈与税のみなし課税は行われません。ただし上記のいずれのケースでも気を付けなければならないのは、上記確認書を提出した場合、税務署との関係では親が借地権を保有し続けていることとなりますので、相続税の計算の際には相続財産に計上しなければなりませんので注意が必要です。

