

発行所

株式会社 FPシミュレーション

大阪府中央区平野町3-1-10 Tel:06-209-7678

編集発行人：税理士 三輪 厚二 Fax:06-209-8145

親の土地の「使用貸借」は無税

Q：私は、親の土地の上に家を建てて住んでいます。地代は支払っていません。私は、親からその土地の借地権の贈与を受けたとして贈与税が課税されるのでしょうか。

A：親の土地をただで借りても課税関係は生じません。「地代なし」での貸し借りは、賃貸借ではなく、使用貸借といいます。賃貸借の場合は借地権という強い権利が発生しますが、使用貸借では法律上使用借権という弱い権利しかなく、税務上使用借権の評価額はゼロとされています。従って、親から土地をただで借りても借地権は設定されず、贈与税はかかりません。

ところが、子から親へ地代の支払いがあると、借地権の設定があったとされ、借地権相当額について贈与税が課税されます。

贈与税がかからないのはありがたいのですが、使用貸借の場合、親からその土地を相続した場合にその分、相続税で課税されます。他人に土地を貸している場合には、その土地の相続税評価額は、貸宅地として底地（借地権以外の部分）だけで評価されますが、使用貸借では、土地に対する借地人の使用借権はゼロですのでその土地は更地として評価されます。

土地の時価が現在は低い、将来は相当に値上がりするというような場合には、将来の相続税の負担を考えて①子が親から借地権部分を時価で買い取る方法②使用貸借でなく借地権の贈与を受けたものとして贈与税を払う方法があります。ご参考にして下さい。

