

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

Q：私は、今度結婚することになり、親の土地の上に新居を建てようと考えています。この場合、親から無償で土地を借りても、贈与税がかかるのでしょうか。

A：使用貸借であれば、贈与税は課税されません。

#### 【解説】

親の土地を借りてマイホームを建ててもその建物の所有者であるあなたは、地主である親との間で土地の賃貸借契約を結んで地代の支払を行うと、「借地権」を取得します。

ということは権利金を授受しないで土地を借りた場合、借地権相当額の贈与を受けたものとして、贈与税が課税されることとなります。

しかし、この「借地権」という権利があるのは、賃貸借などのように有償契約の場合だけであり、使用貸借などの無償契約の場合には借地権はありません。

借りている人に何も権利がないということは、貸している人の権利も何も移転しなかった状態、つまり、更地の状態となりますので、あなたに贈与税が課税されることもありませんし、親に譲渡所得税が課税されることもありません。

なお、使用貸借の場合、親からその土地を相続した場合には、貸宅地として底地だけで評価することはできず、更地として評価されます。

