

発行所

株式会社 FPシミュレーション

大阪市中央区平野町3-1-10 Tel:06-209-7678

編集発行人：税理士 三輪 厚二 Fax:06-209-8145

父名義の家屋に子供が増築した場合

Q：父は、自分の土地に住宅を所有しています。この度、親と同居することになり、父名義の家屋に、息子の私が銀行でローンを借りて、増築をすることにしました。

増築の登記は父名義で行い、その後直ちに時価相当額によりあん分した持分割合で、父から私に贈与登記しましたが、贈与税の問題はありますか。

A：贈与税の問題はありません。

【解説】

父名義で増築すると同時に、価値あん分による持分で父、子の共有登記をしている場合は、子の持分相当額を子が拠出したことが明らかであれば、贈与税の問題はありません。

また、家屋の敷地の使用については、その使用が使用貸借に基づくものである限り、借地権の贈与関係は生ぜず、その家屋の敷地について将来相続等があった場合には、更地として評価されることとなります。

なお、ご質問の場合、父は既存家屋の持分の一部を子に移転する代わりに、父が負担すべき増築資金を子に負担させたということになりますので、父から子に対する既存家屋の持分の譲渡については、譲渡所得税の課税の対象とされます。この場合には、仮にその家屋が父の居住用財産に該当するものであったとしても、直系血族に対する譲渡であり、また、居住用家屋を共有とするための譲渡に当たりますので、居住用財産の特別控除の特例及び居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例の適用はありません。

