

Weekly コラム

令和3年10月12日

〒541-0055 大阪府中央区船場中央 2-1

船場センタービル 4号館 4階

船場経済倶楽部

Tel 06-6261-8000

(NPO 法人 SKC 企業振興連盟協議会) Fax 06-6261-6539

人の輪・衆智・繁栄

活動方針



当団体は、異なる業種の経営者が相集い、力を合わせ、自らの研鑽と親睦を通じて、斬新な経営感覚と新たな販売促進を創造して、メンバー同士でより健全な事業所とその事業所のイメージアップを図り、地域社会に貢献できる事業所となることを目的とする。

親子間の 土地の使用貸借とは！？

通常、土地の貸し借りが行われる場合、借り手は地主に対して地代を支払います。

権利金の支払が一般的となっている地域では、地代のほか権利金などの一時金を借地権設定の対価として支払います。

しかし、親の土地に子どもが家を建てた場合などは、通常、地代や権利金を支払うことはありません。

上記のように地代も権利金も支払うことなく土地を借りる場合を土地の使用貸借といいます。

親の土地を使用貸借して子どもが家を建てた場合、子どもが親から借地権相当額の贈与を受けたことになるのではと疑問が生じますが、使用貸借による土地を使用する権利の価額はゼロとして取り扱われますので、子どもに借地権相当額の贈与税が課税されることはありません。

ただし、この使用貸借されている土地は、将来親から子どもが相続するときに相続税の対象になりますので、該当されます方はご注意ください。

また、親の借地に子どもが家を建てたときにも、通常、地代や権利金を支払うことはありません。

このように、親の借地権を子どもが無償で使用した場合を借地権の使用貸借といいます。

借地権の使用貸借に係る使用権の価額はゼロとして取り扱われますので、子どもに贈与

税が課税されませんが、借地権の貸借が使用貸借ではない場合には、実態に応じて、借地権または転借権の贈与として贈与税がかかる場合があります。

また、親の借地に家を建てた場合に贈与税が課税されないためには、「借地権の使用貸借に関する確認書」を税務署に提出する必要があります。

この確認書は、借地権を使用する子どもと借地人である親、地主の3人が連名でその借地権を使用貸借で又借りしていることを確認するものです。

この場合の使用貸借とは、地代も権利金も支払うことなく借地権の貸し借りをを行うことをいいます。

なお、この使用貸借されている借地権は、将来親から子どもに相続するときに、相続税の対象となり、その借地権の価額は、他人に賃貸している借地権ではなく、自分で使用している借地権の評価額となります。

また、上記の使用貸借されている土地の相続税の計算の価額も、他人に賃貸している土地ではなく、自分が使用している土地として評価され、貸宅地としての評価額ではなく、更地としての評価額となりますので、該当されます方はご注意ください。



記事の内容に関するお問い合わせは事務局までご連絡ください。

ウィークリーはメールでの配信も行っております。お手数ですが、「メール希望」・「配信停止希望」と件名にご入力の上、

skc-soudan@skc.ne.jp まで空メールをご送信ください。また、FAX ご不要の際は、その旨をお電話にてお申しつけください。