

知って得する賃貸住宅経営

2010.5.1号

親子間のアパート贈与のポイント

アパートを複数所有しているAさんのお悩みの一つが、毎年の所得税、住民税、健康保険料などの税金が高いこと。そこでこれらの税金を何とか減らせないかと考えました。一般的には所得から差し引ける経費を作ることです。しかし経費ばかり使っていると節税にはなっても手元にお金が残らなくなってしまう。そこでまずは何かと協力してくれる奥さんへ専従者給与を支払うことにしました。専従者給与の支払いなら身内以外にお金が出て行くわけではありません。必要経費にもなり、お金も残るいい方法です。しかも所得税は超過累進税率を採用していますので、所得が分散されることによって所得税の節税となります。これが所得分散の原型です。しかし専従者給与の支払いにも限界があります。ほかの家族にも給与の支払いができないかと考えても、子供は外で働いているので支給できません。それならアパートそのものを子供に贈与して収入そのものを移転させようと考えました。贈与した以降の収入は子供のものになるし、きっと相続対策にもなるに違いないと考えたのです。確かにその通りです。ところが…

	★親子間贈与の意外な落とし穴	★落とし穴を回避するために
1	贈与するアパートの建築に要した借入金が残っている場合、Aさんが負担し続けるとすると、Aさんの資金繰りが相当厳しくなります。逆に借入金をアパートと一緒に贈与することもできますが、「負担付贈与」となり、アパートをあげたAさんに譲渡所得税が課される場合もあります。	借入金は負担させない。そのためには借入金の返済が終わったか、借入金残高の少ないアパートを贈与の対象とすること。
2	また敷金も精算する必要があります。敷金は自動的に新オーナーである子供の負担となります。したがって敷金に相当する額の現金を合わせて贈与しないと、これも「負担付贈与」とされてしまいます。(2004.12.1 及び 2008.11.1 参照)	敷金精算分として現金も一緒に贈与すること。
3	もし、そのアパートの建築が相続対策を目的としていた場合には、その対策が無に帰してしまう場合があります。Aさん所有の土地にAさん所有のアパートが建っているからこそ、そのアパートの敷地は「貸家建付地」として更地価額から 20%前後低く評価されます。ところがアパートを贈与すると、アパートと敷地の所有者が異なります。この結果、土地の評価は更地価額として評価されてしまいます。 父所有 所有権移転 息子所有 相続発生	事前にアパートを一棟貸しいわゆるサブリースにしておくこと。「貸家建付地」評価は、アパートの贈与と同時に適用できなくなるものではなく、Aさんが所有者である時の借家人に変更が生じない間は、引き続き「貸家建付地」として評価されるのです。そのため一棟貸し方式で賃貸しておけば、贈与の前後で借家人が変わらないので、「貸家建付地」評価が継続できます。 父所有 所有権移転 息子所有 相続発生

更地評価

サブリース契約が引き継がれ