

# 知って得する賃貸住宅経営

2008.11.1号

## アパート贈与の思わぬ落とし穴

父親はすでに多くのアパート収入があり、最近では納税負担に悩んでいます。

そこで、長男に対してアパート1棟を贈与することにしました。ちょうどアパートローンが終わったばかりで、不動産管理会社に1棟貸ししているものがありましたので、これを贈与することにしました。一方、長男はアパートの贈与を受けるにあたって、相続時精算課税制度を選択し、贈与を受ける時点での贈与税の負担もなくアパートを取得することができました。いままでは父親の所得となっていたアパートの収入も、今後は長男の収入となります。父親としては所得税や住民税の負担が減少し、長男としては安定収入が確保できるわけですから、みんなハッピーのはずでした。(2004.12.1号参照)

### ★贈与のつもりが「売買」???

ところが1年も過ぎたころ、突然税務署から「このアパートの贈与は、父親から長男へアパートを売却したものとして、父親が所得税の確定申告をする必要があります。」との連絡を受け、びっくりしました。長男に贈与したつもりなので、長男に対する贈与税の課税ならまだしも、父親に対する所得税の課税とは?いったいどうなっているのでしょうか。

事のカラクリは、実は「敷金」の取り扱いにありました。父親としては、アパートは贈与しましたが、これまでこのアパートの賃借人から預かってきた敷金については、返却の必要があれば自分が返還するつもりでいました。この「返還するつもり」が誤りの発端でした。父親は「自分が返還するつもり」だったかもしれませんが、法律上は、敷金は賃貸中のアパートの所有権が移転した場合、旧所有者(父親)が預かった敷金が現存する限り、たとえ新旧所有者間に敷金という現金の引継ぎがなくても、新所有者(長男)は当然にその敷金返還義務を引き継ぐことと決まっています。法律上、敷金は自動的にアパートにくっついていってしまうものなのです。結果として父親はアパートを贈与すると同時に、今後の賃借人に対する敷金の返還義務からも解放されることになっていました。敷金返還義務から解放されるということは、預かった敷金を父親が自分のものにしてしまい、一方、長男が父親のものになってしまった敷金を肩代わりすると解釈されてしまいます。税務署は法律を元に課税します。父親の「返還するつもり」

という気持ちをくんでくれるはずもなく…

これをいわゆる「負担付贈与」といい、税法では贈与ではなく、売買として扱うこととしています。贈与であれば贈与を受けた長男への課税ですが、売買となれば売ったとされるのは父親ですから、父親へ、しかも所得税の課税となります。ではどうして売買になるのかというと、借金などの自分の債務を肩代わりしてもらった代わりに、不動産をあげるということは、不動産を売却して得た現金で借金を返済した行為と同じだからです。

### ★負担付贈与とされないために

敷金相当額の現金を同時に贈与すれば負担付贈与とはみなされず、当初の予定通り、通常の贈与となります。長男が敷金を肩代わりするという構図が成り立たなくなるからです。

税務署ではこれまで、敷金相当額の現金贈与も併せて行った場合のアパートの贈与について、明確な回答をしてきませんでした。しかし最近、国税庁は質疑応答事例で、この敷金相当額の現金贈与を併せて行った場合のアパート贈与は負担付贈与に該当しないということをやや明確にしました。今後、アパートの贈与をご検討の方には朗報といえます。

