

知って得する賃貸住宅経営

2008.1.1号

親が持っている借地権の底地を息子が買い取ったら・・・

長く一家が住んでいる土地が実は親の所有物ではなく、借地であるを知ってビックリ！そんな息子さんも世の中には結構いるものです。そんな一家に、地主さんは底地を手放したいという話が舞い込みます。息子さんはもともと所有物だと思っていただけに、これを機に、高齢の父に代わって底地を買い取って所有物にしようと考えました。交渉は無事進み、めでたく土地は一家の所有物となり、安心して住み続けられることになりました。

★税務署からの電話

ホッとしてから、1年あまりが経ったころ、税務署から1本の電話が鳴ります。「〇〇さんですか？この前お父さんが借地していた土地（底地）を地主さんから買い取られましたよね。贈与税の申告はお済でしょうか？済んでいなければ至急申告してください。」土地を買い取った息子さんは、どうして申告が必要なのか？どうして贈与税がかかるのか？全く理解不能で、呆然とするばかりです。

この課税のあり方、学説的にも若干対立しているものでもあり、一般的にはなかなか理解しづらいものです。結論から言うと、現行の取扱いでは、やはり贈与税の課税は免れません。50坪、路線価30万円、借地権割合60%の土地なら、なんと1,260万円もの贈与税が課税されます。

★なぜ贈与税？

なぜ贈与税が課税されるのでしょうか？息子さんは誰から何を贈与されたというのでしょうか？

実はこの場合の贈り主は借地権者であったお父さんなのです。お父さんは元の地主さんからその土地を借りていました。当然お父さんは借地するに当って地主さんへ権利金を支払い、月々の地代を払っていたはず。お父さんには借地権という立派な権利が発生していました。ところが息さんが元の地主さんから底地を買い取ったその瞬間から、お父さんは地代の支払いを止め、息子さんもそんなことは毛頭考えもしませんでした。そして、底地の所有権移転時にその土地を息子さんの所有権として登記してしまいます。

息子さんは底地を買い取ると同時に、お父さんから借地権を買い取る必要があったのです。このため、税務署からは「お父さんから借地権を贈与されたでしょう。だから贈与税を払いなさい。」といわれてしまったのです。

★解決策

とはいえ、こんな複雑な関係になってしまうと普通の人なら誰も理解できなくて当然です。国民感情的にも納得されないかもしれません。

元の地主さんとしては底地を買い取ってもらえばそれで十分なはず。息さんが底地を買い取ったことによって、父が借地権者で息子が地主、父が息子に毎月の地代を払う、そんなことは一般家庭の親子間ではしないでしょう。

このため、一つの解決策が示されました。『「借地権者の地位に変更がない旨の申出書」なる書類を提出さえしてもらえば、贈与税の課税はしません。借地権はお父さんに留保したままとしますので、お父さんの相続があったときには相続財産に加えてください。』というものです。従って、この「借地権者の地位に変更がない旨の申出書」が提出されない場合には、従来の取扱いどおり、贈与税の課税となります。先の息子さんはこの書類の提出がなかったため、贈与税を課税されてしまったのです。書類は土地取引後すみやかに提出しなければならず、1年後に税務署から問い合わせがあったこの一家の場合には、“時すでに遅し”で残念ながら課税を免れることはできません。