

④ 賃貸アパートの贈与

Q : 私は、私が所有する賃貸アパートを息子に贈与しようと思っていますが、何か注意すべき事がありますか？

A : 敷金相当額も同時に贈与しなければ、負担付贈与として取り扱われることとなります。

【解説】

負担付贈与とは、債務を支払うことを条件に財産を贈与することをいい、負担付贈与があった場合には、その贈与した財産の価額から負担額を差し引いた価額に相当する財産の贈与があったものとされ、この場合には、不動産の評価は、相続税評価額ではなく、通常取引価額によることとなっています。この取扱いは、不動産を低額譲渡する場合も同様です。

ところで、賃貸物件を贈与した場合で敷金がある場合は、敷金を引継ぎがなくても、当然に敷金は引き継がれることと解釈されています。したがって、敷金相当額の贈与が賃貸物件の贈与と同時に行われない場合は、負担付贈与があったものとして取り扱われることとなるのですが、賃貸物件と敷金相当額の贈与を同時に行っているときは、当事者間において実質的な負担がないことから、負担付贈与の適用はされず、一般の贈与として取り扱われることとなっています。

したがって、この場合には、通常取引価額ではなく、相続税評価額により不動産を評価することになります。

