

借地の使用貸借と贈与税

Q : 私の自宅の敷地は借地です。この度、息子が結婚することになりましたので、この借地の一部に息子夫婦の新居を建てることとしました。親子ですので地代等はとりませんが、こうした場合は私から息子へ借地権を贈与したことになりますか？

A : 「借地権の使用貸借に関する確認書」を税務署に提出すれば、贈与税は課税されません。

【解説】

個人が、借地権者から借地権の転借を受けた場合において、転借権の対価を支払わず地代のみを支払うこととしたときは、借地権者からその個人に対して転借権の贈与があったものとみなして贈与税が課税されます。しかし借地権の転借にあたり転借権の対価も地代も支払わない(使用貸借)こととしている場合は、課税関係は生じないこととされています。これは使用貸借にかかる土地の使用権の価額はないものとして取扱われているからです。

したがって、ご質問の場合、贈与税が課税されることはないのですが、この場合には使用貸借によって借り受けていることを確認するために「借地権の使用貸借に関する確認書」を建物等の所有者の住所地の税務署長へ提出しなければなりません。

なお、この場合において、あなたが死亡したときは、あなたの居宅の敷地についての借地権のほか、息子さんの居宅の敷地についての借地権も自用借地権として評価し、相続税の課税価格を計算することとなります。

