

クイズで分かる相続対策のポイント ～その8～

贈与の活用についての勘違い

Q. 甲は、賃貸アパートの建築資金の借入金が完済したことから、そのアパートを孫（30歳）へ贈与しました。アパートの固定資産税評価額は500万円で借家権などを考慮して相続税評価額を求めると350万円となり、贈与税は26万円の負担で済みますか。

なお、アパートの時価は1,000万円、敷金は100万円預かっています。

【答え】

- ① アパートの敷金の清算の有無に関わらずアパートの価格は500万円×(1-0.3)=350万円となり、贈与税は26万円と計算される。
- ② アパートの敷金の清算が行われていない場合のアパートの価格は1,000万円×(1-0.3)=700万円となり、贈与税は88万円と計算される。

【解答】

アパートの敷金の清算が行われていない場合のアパートの価格は1,000万円×(1-0.3)=700万円となり、贈与税は88万円と計算される。

【参考】敷金の清算が行われていた場合の贈与税 アパートの価格は500万円×(1-0.3)=350万円となり、贈与税は26万円と計算される。

【解説】

賃貸アパートを子や孫へ贈与する場合に、賃借人から預かっている敷金の清算が行われていないときは、「負担付贈与」に該当します。

負担付贈与とは、受贈者に一定の債務を負担させることを条件にした財産の贈与をいいます。

この場合の課税価格は、贈与された財産が土地や借地権などである場合及び家屋や構築物などである場合には、その贈与の時点における通常の取引価額に相当する金額から負担額を控除した価額によることになっています（相基通21の2-4）。

敷金とは、不動産の賃借人が、賃料その他の債務を担保するために契約成立の際、あらかじめ賃借人に交付する金銭（権利金と異なり、賃貸借契約が終了すれば賃借人に債務の未払いがない限り返還されます。）であり、その法的性格は、停止条件付返還債務であるとされています。

そのため、旧所有者（甲）が賃借人に対して敷金返還義務を負っている状態で、新所有者（孫）に対し賃貸アパートを贈与した場合には、法形式上は、負担付贈与に該当しますが、当該敷金返還義務に相当する現金の贈与を同時に行っている場合には、一般的に当該敷金返還債務を承継させる意図が贈与者・受贈者間においてなく、実質的な負担はないと認定することができます。

（文責：山本和義）