

相続相談コーナー



税理士法人タックスウエイズ
税理士 後藤 勇輝氏

【資産関連の税務情報～贈与税について⑥】

春も近づいてきて花粉も飛んできたようです。花粉症の方は大変です。さて、今回も贈与税についてよくある怖い事例の第2弾、「建物を子の資金でリフォームする」ケースを解説いたします。

【建物の名義と資金の出どころ】

親御さんがお子さんと同居されている場合に、二世帯住宅に建て替えたい、大規模な増築やリフォームをされたい、といったご相談を受けることがあると思います。その際、ローン資金などを含めた資金の拠出については悩まされることが多く、FP関連の知識も必要となることもあります。特に、お子さんの相続税対策なども踏まえると、さらにアドバイスは難しくなり、お父様の土地にお子さんが家を建てるケースや資金贈与を行うようなケースは、ご家族の将来設計も見越した提案が求められてきます。そのことから、資金の出どころや相続税の小規模宅地評価減特例も考慮しておきたいところです。

【親の建物を子の資金でリフォームするのは危ない！？】

先祖代々のご実家に親子で同居しているような場合に、リフォーム代をお子さんが負担したいといったご相談があります。この場合は、工夫して実行しないと、お子さんから建物所有者の親にリフォーム資金の贈与がなされたとみなされることとなります。このことは割と知られておらず、気の利いたリフォーム会社さんは教えてくれたりしますが、知らないままの方も多いです。増築を含んだ大規模なものになると、多額の支出となりますから、贈与税も高くなりますので注意が必要なところ です。

【贈与税の課税を回避するためには】

「内輪のリフォームだから税務署にバレないのではないですか？」といったご質問も受けますが、税務訴訟で負けている裁判例もあり、登記などの手続きを行うものは、謄本がアップデートされることになるので、きちんと対応しておいた方が良いでしょう。贈与税を避けるために、正当な方法が2つを上げられるので下記に御紹介致します。



- ① 事前に建物を贈与などで名義を変更しておく方法
- ② リフォームした金額を考慮して建物名義を共有持分にする方法

こちらの方法で対処されていれば、贈与税課税を問われることはありませんので、事前にしっかりと準備しておきたいところです。今回も怖い贈与税のお話でした。ご参考になりましたら幸いです。



【参考】国税庁 タックスアンサー
No.4557 親名義の建物に子供が増築したとき

各税制度の特例の利用には一定の条件があります。資産税に詳しい各専門家（税理士・弁護士・鑑定士等）と連携してサポートしています。
【ご相談・お問い合わせ】オーナー様：相続&不動産ご相談窓口
TEL：0120-337-301 担当：苅谷