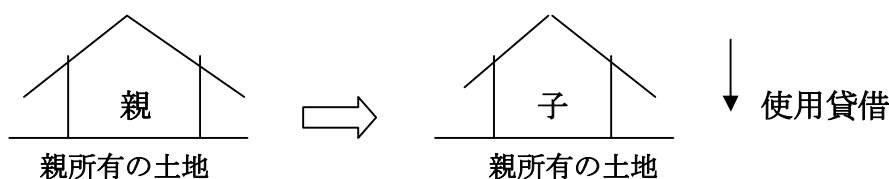


『地主の相続対策(5)』

1. 使用貸借を利用する節税対策

親が所有する貸家とその敷地のうち、建物だけを子供に贈与し、その建物の敷地は使用貸借とします。



[メリット]

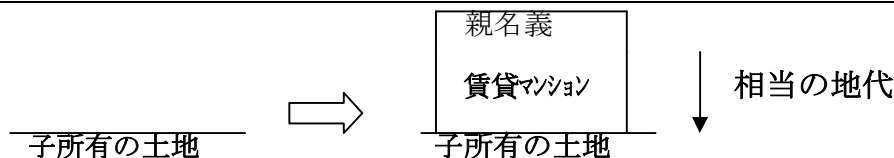
- ① 建物の収入となる賃貸料は子供の収入になります。
- ② 敷地の評価は建物を贈与した後においても、贈与前と同様に貸家建付地として評価した価額になります。

[留意点]

- ① 親名義の土地を子供が使用貸借で借り受けて、その敷地の上に貸家を建てた場合は、その敷地は自用地としての評価になりますので、手続の順序を間違えないように気を付けて下さい。
- ② 貸家建付地として評価されるのは、贈与時点以前に有していた建物賃借人の敷地利用権の権能に変動が無いことが要件となりますから、贈与した後も建物賃借人が変わらないような建物を選んで贈与すること。

2. 地代を無償で贈与する方法

子供の所有する土地の上に親が賃貸マンションを建築して、子供に対して相当の地代を支払う方法。



[メリット]

- ① 親と子が生計を一にしていれば、親から子へと支払われる相当の地代は、親の不動産所得の必要経費とはならず、また子供の収入ともなりません。すなわち、親から子供への相当の地代相当額を無税で贈与することと同じになります。
- ② 子供が所有する土地の固定資産税は、親の不動産所得の計算をする時に、必要経費に入れることができます。

[留意点]

- ① 親と子が生計を一にしていること
- ② 土地の賃貸借契約書を必ず作成しておくこと