



寺院が知っておきたい法律知識

宗教法人運営のための法律入門②

不動産の貸付 6

〈借地人名義を親から子へ変更することについて〉

●譲渡と贈与税

借地人が生前に自分の息子に名義を替えたいと申出することはしばしばあります。これには色々な理由があります。親から子へ借地権が移る場合は、①相続による場合②生前贈与による場合③親が子に対して借地権を売却する場合が考えられます。①の場合は相続税の対象となり、②の場合は贈与税の対象となり、③の場合は譲渡所得税の対象となります。ところが、親子の場合ですので①を除いて、生前に借地権の譲渡が行われる場合は②の贈与契約によるものがほとんどです。適正な価格で売買されるということはあまりありません。ところが②の贈与契約で借地権が親から子へ移ったとすると贈与税がかかります。贈与税は相続税の補完税ですが、相続税に較べるとその税率は高くなっています。条件にもよりますが、借地権価格の3分の1近くなる場合もあります。もっとも父母等から住宅取得資金の贈与をうけたときは、一定の要件に従って3,500万円までは贈与税は課税されないことになっています。

●申出の根拠

それでは、借地人は何故このような申出を地主にするのでしょうか。借地人が高齢の場合、金融機関から借入をおこすことは不可能な場合が多くあります。何故なら、高齢の方は収入が少なく、ローンを組むことができないからです。そこで同居している息子がローンを組むことになります。しかし、建物はローンを組んだ息子名義にしなければなりません。そこで借地人の名義も息子名義に変更しないと転貸になってしまい、ローンを組むことにも支障をきたすからです。

●地主の対応

第一に、借地人が本当に息子に譲渡するのかどうか確認します。売買なのか贈与なのかきいてみます。そして、贈与なら贈与税がかかる可能性があることを話しましょう。しかし、これを回避する方法があります。それは「借地権の使用貸借に関する確認書」(右側参考)を、地主、借地人(親)、建物所有者(息子)の3名連盟して税務署へ提出しておくことです。これを提出しておきますと贈与税はかかりません。この確認書は、借地人がその息子に無償で転貸があっても借地権の価値や法律関係に変更がないことを税務署に確認してもらうためのものです。但し、借地人に万一のことがありますと、この借地権は転貸している借地権ではなく、通常の借地権として相続税の対象になります。しかし、贈与税を支払うよりは税金が安くなります。

このような対応策を借地人は知らない場合がほとんどです。借地人から相談があったら、このことを教えてあげて、協力してあげるとよいでしょう。右の用紙は税務署にありますから、税務署に問い合わせてください。

借地権の使用貸借に関する確認書	
①	(借地権者) 〇〇殿は、(借受者) 〇〇殿に対し、平成 年 月 日にその借地している下記所在の土地 [〇〇に建物を建築させることになったが、その土地の使用関係は使用貸借に基づくものであって、〇〇殿の借地権者としての従前の地位には何ら変更を来すものではない。] 記 土地の所在 〇〇地 〇〇積
②	上記①の事実と相違なく、従って、今後相続税等の課税に当っては、建物の所有者はこの土地について何らの権利を有せず、借地権者が借地権を有するものとして取り扱われることを確認します。 平成 年 月 日 借地権者(住所) 〇〇(氏名) 〇〇 電話 () 〇〇 建物の所有者(住所) 〇〇(氏名) 〇〇 電話 () 〇〇
③	上記①の事実と相違ありません。 平成 年 月 日 土地の所有者(住所) 〇〇(氏名) 〇〇 電話 () 〇〇 上記の事実を確認した。 平成 年 月 日 (確認者) 〇〇税務署 〇〇部門 担当者〇〇

全日本仏教会顧問弁護士 長谷川 正浩 監修