

## あなたの暮らしのパートナー ぶぎん税務相談室

## 第9回 親名義の建物に子供が増築するとき！



私は、転勤を機に両親の住んでいる家で同居することにしました。同居する父名義の家は狭いので増築することになりましたが、父にはその資金がないので私が銀行でローンを組む予定です。

この場合、父に贈与税がかかると聞きましたが、本当でしょうか。

なお、増築前の家屋の価格は200万円で、増築に要する費用は800万円です。

皆様 あけましておめでとうございます。新年の1回目は親名義の建物の増築に関する質問です。どうぞ一読ください。



ぶぎん地域経済研究所 顧問税理士  
杉山 秀夫 (関東信越税理士会大宮支部)  
大井賀津子 (関東信越税理士会川越支部)



個人が自分の物を取得する場合にはその費用を自分で負担しなければなりません。これを他の人に負担してもらった場合には、その費用を負担した人から経済的利益(贈与)を受けたことになります。

家屋の増築をする場合、その増築部分が独立した1戸の家屋としての構造を有するものでない限り、増築前の家屋の所有者が増築部分の所有権を取得することになります。

ご質問の場合、お父様の所有する家屋に増築する費用の800万円をあなたが負担しますが、増築部分はお父様の所有となり、お父様の財産となります。したがって、お父様はあなたから増築によって経済的利益を受けたことになり、その経済的利益の額に相当する額が贈与税対象となります。

この場合に、あなたが銀行ローンにより負担した増築費用を、お父様からあなたに支払われれば、お父様が自分で増築費用を負担したことになり贈与税の問題は生じませんが、お父様は増築の資金がないということですので、現金で支払うことはできませんね。

しかし、お父様があなたに支払う増築の費用は現金等ではなく物でもよいのです。お父様が負担しなければならない増築費用に見合う家屋の所有権(持分)をお父様からあなたに移転するという方法があります。

ご質問の場合は、既存家屋が200万円、増築費用が800万円ですから、増築後の家屋の持分が、あなたが8/10、お父様が2/10となれば贈与がないこととなります。

具体的には、既存家屋の持分8/10をお父様からあなたに移転すれば、既存家屋のお父様の持分は2/10となり、お父さんが負担すべき増築に要する費用は、 $800万円 \times 2/10 = 160万円$ となります。お父様は、この増築費用160万円を、あなたに現金で支払う代わりに既存建物の持分8/10( $200万円 \times 8/10 = 160万円$ )で支払うのであなたから経済的利益を受けたことにはならず、贈与税の課税関係は生じません。

一方、あなたは既存家屋の持分8/10( $200万円 \times 8/10 = 160万円$ )お父様から受取る代わりに、お父様が負担すべき増築費用 $800万円 \times 2/10 = 160万円$ を出捐するので、これも経済的利益を受けたことにはならず、贈与税の課税関係は生じません。

ただし、お父様は、自分が負担すべき増築費用160万円を支払う代わりに既存家屋の持分をあなたに移転するので、既存家屋の持分8/10を160万円で売ったことになり、譲渡所得の対象となります。

ご自分の住まいを売った場合には、居住用財産の譲渡の特別控除(3000万円)の特例がありますが、ご質問の場合は直系血族である子への譲渡になるので、この特例の適用はできません。既存家屋を取得した価額から減価償却した後の金額の8/10に相当する金額が160万円より安い場合は、譲渡益が発生して所得税の課税対象となるので、名義を変えた翌年の2月16日から3月15日に確定申告をする必要があります。

詳しくお知りになりたい方は、武蔵野銀行各支店の窓口か、ぶぎん地域経済研究所までお問い合わせください。