

みなし贈与財産

法的に贈与とは、「あげる」「もらう」という意思の合致があって成立するものですが、贈与税においては意思の合致がなくても、経済的利益に着目して実質的に贈与と同等の価値があるとみなされる場合に、課税の公平の観点から贈与とみなして贈与税が課税することがあります。これが「みなし贈与財産」というものです。

みなし贈与は、様々な場面がありますが、経済的価値の高い**不動産の名義変更等**によって、**当事者が想定していなかった贈与税が課税されることがあります。**

◆ケース1(親が子に不動産を売却)

子が住宅を建てるにあたり、親が所有している土地を子に売却することにしました。売買代金については、子が無理なく払える額ということで500万円にしました。この場合、この土地の時価が500万円以上ある場合は、その差額については親から子への贈与とみなされてしまいます。

👉 親子間の売買の場合には売買代金をいくらにするかが重要になります。固定資産税評価額や路線価などを参考に決定することもできますが、不動産鑑定士に評価してもらいより適した売買代金になります。

◆ケース2(親の不動産に子が増築)

親が住んでいる親名義の住宅を二世帯住宅にするために増築することになりました。この増築資金を子が支払うと、増築部分は民法の付合という規定により親の所有になってしまいます。そのため、増築部分については、子から親への贈与とみなされてしまいます。

👉 増築によるみなし贈与にならないために増築部分と既存部分の割合で親子の共有名義するなどの対応が必要になります。

(司法書士 小司隆信)



司法書士法人たなか事務所

〒509-6122 岐阜県瑞浪市上平町一丁目3番地

TEL 0572-67-1815 FAX 0572-67-1331

