

# 1 Minute News

小嶋税務会計事務所 〒105-0004 港区新橋 6-19-21 ミドリヤビル 5階

## 負担付贈与となると贈与税額が高くなる可能性があります。

Q ローン残高や敷金があるアパートを贈与する場合、贈与税が通常より高くなる可能性があります。るとききましたが、これはどういうことでしょうか？

### 解説

贈与する際に何かしらの負担が付いている場合、**負担付贈与**と呼ばれ、**贈与する財産の評価額が相続税評価額ではなく、贈与時の時価で計算されます。**

#### 1. 負担付贈与

負担付贈与とは資産と負債を同時に贈与することで、課税価額の算出方法は、下記の通りとなります。

$$\text{課税価額} = \text{財産評価額} - \text{負債金額}$$

本来の贈与であれば、財産評価額は相続税評価額によって評価されますが、**負担付贈与の場合は時価で評価されることとなります。**通常は時価のほうが相続税評価額より高いため、贈与税が多額になってしまうことが多いです。

#### 2. ローンの残高があるアパートの贈与

①親から子へ残ローンがあるアパートを贈与した場合、アパートという資産とローンという負債を同時に贈与するので**負担付贈与に該当します。**この場合、受贈者である子供には**時価からローン残高を差し引いた金額に贈与税がかかります。**

②贈与者である親にはローン残高がなくなったという利益が発生しましたので、**ローン残高から資産のアパートの購入価格を差し引いた金額に対して譲渡所得税が課税されます。**

#### 3. 敷金があるアパートの贈与

①敷金を贈与しない場合（アパートのみの贈与）

アパートのみの贈与だと**負担付贈与に該当しません**ので、時価評価となります。

②敷金も贈与する場合（アパートと敷金の贈与）

アパートと一緒に敷金を贈与する場合は**負担付贈与に該当しません**ので、相続税評価額をベースに贈与税額を計算します。

### 要するに…

住宅ローン残高や敷金があるアパートを贈与する場合には、負担付贈与とみなされ、通常より多額の贈与税が課されるケースがありますので、事前によく検討しましょう。