

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

親の借地権の目的となっている土地(底地)を子供が買い取る場合

Q 親が他人の上に借地権を設定し、家を建てて住んでいます。今回土地の保有者からその土地(底地)を買わないかと言われ、子供の私が土地を購入しました。購入した後、親にただで貸し付けている場合、何か課税上問題が発生しますでしょうか？

解説

親が保有する借地権の目的となっている土地(底地)を子供が買い取る場合、その土地をただで、親に貸し付けると**贈与税**の問題が発生します。

1. 底地を取得した場合の贈与税の発生

借地権者が、その土地の所有者から底地部分を買ってほしいと申し込まれ、借地権者が高齢である場合など、子供が買い取るようなことがあります。底地権者が子供になった場合、通常は地代の授受がなくなることが多く、地代の授受がなくなることによって、借地権は自然と子供に移転し、贈与税の課税がなされることとなります。



2. 借地権者の地位に変更がない旨の届出書

子供が取得した土地(底地)を父が使用貸借により引き続き借り受ける場合は、その土地の取得者(子供)から所轄税務署長に対し、借地権者(父)との連署で「**借地権者の地位に変更がない旨の届出書**」が提出されたときは、贈与税の課税は行われません。**この届出書は、子供の土地の上に父が所有しているということを確認するものです。**なお、届出書の提出期限は特に定められていません。

要するに…

親が家を建てて住んでいる借地権の目的となっている土地(底地)を、底地権者から買い取りを依頼されることがあります。子供が買い取るのは構わないのですが、買い取った後、親子間なので親から子へ地代の支払いが無くなるケースがよくあります。このままですと、借地権相当額の贈与税が子に課税されてしまいます。これを防ぐためには、「**借地権者の地位に変更がない旨の届出書**」を提出することが大切です。