



## 親の自宅を増改築…親に贈与税？

税理士・CFP® 越智 浩

### Q. 親の自宅を子が資金を出して増改築。

今秋、N県勤務から東京本社勤務となる予定です。これを機会に、3年前に父を亡くしてひとり暮らしの母乙と、築30年の親の自宅：木造2階建一軒家（父死亡時に、母乙が土地・家屋ともすべて相続）を増改築して、私Aの家族とともにいっしょに暮らすつもりです。やはり東京から離れて暮らす弟や妹も母の面倒をよろしくと言って、了承してくれました。

母も満75歳に近く、増改築資金の1,200万円は、私Aが全額負担するつもりです。この場合、税務上、何か問題となることはありますか？

ちなみに、増改築前の家屋の固定資産税評価額は200万円、価額（取得価額から減価の額控除後の取得費）は300万円です。

### A. 母に贈与税、あるいは、譲渡所得税。

親の面倒をみるため、介護するため、あるいは、老朽化した実家を二世帯化して同居するため、または、都会の地価高・住宅手狭事情などの経済的・現実的理由により、親の自宅を建て替えるか、増改築して子がいっしょに暮らすというケースは多々ある。最近では、要件が厳しくなった相続税の『特定居住用宅地等の小規模宅地』特例の適用要件を満たすためという副次的な理由もある。いずれにしても、当事者にとっては、互いに足りないところを親子間で援助し合うというごく自然な気持ちであろう。ところが、税法的には厄介な問題を抱え込むことになる。今回のケースは、増改築して老親と同居する場合に、家屋の持ち主である老親に代わって子が増改築資金を全額負担したときに、どのような課税関係が生じるかということである。

民法第242条では、「不動産の所有者は、その不動産に従として付合した物の所有権を取得する。ただし、権原によってその物を付合させた他人の権利を妨げない」と規定している。この条文を上記ケースにあてはめてみると、増改築した部分が建物として独立した構造を有していない場合、増改築部分の所有権は建物の所有者に帰属する。つまり、母の物に付け足した物は母のものということになる。これに基づいて、税務上、母乙は増改築費用を全く支払わずに無償で増改築部分を取得したということで、子Aから増改築費用に相当する資金1,200万円の贈与を受けたもの（相続税法第9条）とみなして贈与税（＝315万5千円）が課されることになる。厄介である。

そこで、これは重課であるし、また、財産の無償移転が子から親へという通常とは逆の流れなので、このような贈与税の課税関係が生じないように、実務的には、①民法第248条の償金請求権に基づいて親子間で増改築費用を精算するか、あるいは、②子が負担した増改築費用に相当する建物の持分を親から子へ移転して、親子共有の不動産登記をすることになる。

上記ケースにおいて、②を採用した場合の子Aに移転する持分は、

$$\text{子Aの負担金額}/(\text{増改築前の価額} + \text{増改築費用}) = 1,200\text{万円}/(300\text{万円} + 1,200\text{万円}) = \underline{4/5}$$

となるので、増改築後に母乙の持分1/5、子Aの持分4/5とする共有持分登記をする。これにより、贈与及び贈与税の問題は生じない。

ただし、この共有持分登記は、母乙が持分4/5を子Aに譲渡したことになるので、今度は、母乙へ譲渡所得税が課せられることになる。つまり、母乙は増改築前の持分4/5を240万円（＝300万円×4/5）で子Aに譲渡し、1,200万円×1/5（増改築後の持分）＝240万円の増改築費用をみずから捻出したと考えることができる。今回は結果として、譲渡収入金額240万円－取得費240万円＝譲渡所得0円となり、譲渡所得税の納税はない。

以上のように、建物等の増改築においては、親子間であれ、また、夫婦間であれ、誰が資金を出したのか曖昧になるケースが多い。贈与の問題のみならず、貸し借りの証という意味においても、資金の出し手とその結果を明らかにしておくことが必要である。