

発行所

株式会社FPシミュレーション

大阪市中央区備後町2-4-6

Tel :06-6209-7678

編集発行人:税理士 三輪 厚二

Fax :06-6209-8145

↳ 建物の贈与と同時にする預り敷金の贈与

Q : 子供に賃貸アパートを贈与しようと思っておりますが、預り敷金も同時に贈与しないと負担付贈与になると言われました。どういうことですか？

A : 土地や建物を借金や預り金などの負担をつけて贈与する場合には、土地や建物の評価を通常取引価額に相当する金額によって評価しなければならず、いわゆる相続税評価で評価することはできません。

【解説】

土地や建物を贈与する場合、通常はいわゆる相続税評価額によって評価した金額を使いますが、相続税評価額がいわゆる時価より低いことから、この差額に着目して、借金を付けて贈与したり、低い価額で売買したりして税負担を免れるという行為が横行しました。

そこで、税務当局はこれを封じるために、負担付で贈与する場合や対価を伴う取引については、相続税評価額は認めず、通常の取得価額（いわゆる時価）に相当する金額によって評価することとしました。

したがって、お尋ねのように、賃貸アパートを贈与する場合、敷金をそのまま付けて贈与するというのであれば、負担付贈与となりますので、この場合の評価は通常の取得価額に相当する金額によって評価しなければなりません。アパートの贈与と同時に預かった敷金相当額も贈与しているという場合は、実質的な負担がないことから、相続税評価額によることが認められるとされています。

