

TACTNEWS

No.762

親が所有する建物に対し、子がリフォーム代を負担する場合の取扱い

1. 概要

建物のリフォームによって付け加えられた物の所有権は、建物所有者が取得します（民法 242）。また、無償による経済的利益の供与があった場合には、その利益を受けた時に、その利益を受けた者は、その利益の価額に相当する金額をその利益を受けさせた者から贈与により取得したものとみなされます（相法 9）。

したがって、親が所有する建物のリフォーム代を、本来負担すべき親ではなく子が負担する場合（前提は下記 2）に何も対策をしなければ、下記 3(1)の取扱いとなり税負担が大きくなることがあります。事案ごとに、事前に下記 3(2)①若しくは②又は③等の方法（又はこれらの方法の組み合わせ）も検討し、総合的に判断する必要があります。

2. 本号における前提

- ・ 父 : 65 歳、建物所有者
- ・ 子 : 40 歳、ローンをしてリフォーム代 1,500 万円を負担する予定
- ・ 建物 : 時価 500 万円、固定資産税評価額 400 万円、所有期間 20 年、取得費（未償却残高）500 万円

3. 取扱い

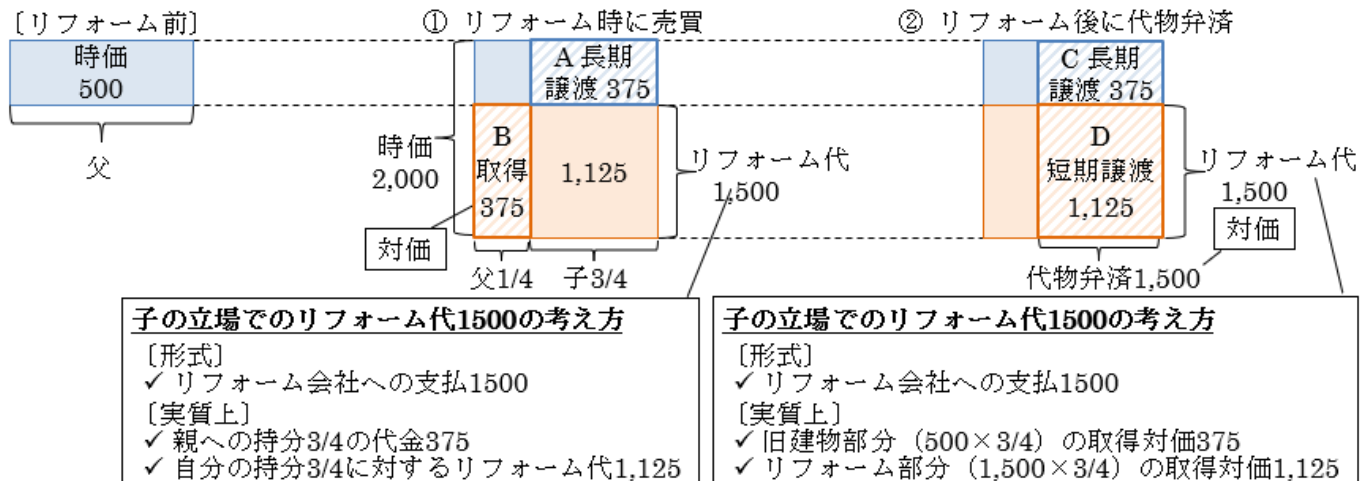
（単位：万円）

項目	(1) 対策なし (持分の変更等しない)	(2) リフォーム代相当の持分 (3/4 ^{※1}) を子の持分とする		(3) リフォーム前に 父から子へ建物を贈与
		① リフォーム時に売買	② リフォーム後に代物弁済	
対策等の内容	— (税務上は、子から父へ、経済的利益 1,500 の贈与があったものとみなされる（一般贈与）)	【図表】の①のとおり、リフォーム前の建物の時価の 3/4 (A 部分 375) を父が子へ譲渡する。子は父に残る持分 1/4 に係るリフォーム代 (B 部分 375) をその対価とする	【図表】の②のとおり、親が負担すべきリフォーム代 1,500 を子が支払ったことによる子に対する債務につき、これに相当する持分 3/4 (C・D 部分 計 1,500) を子へ移転することで代物弁済する	父から子へ、建物 400 (固定資産税評価額) の贈与をする (子は特例贈与 (措法 70 の 2 の 5) 又は相続時精算課税を選択)
贈与税・所得税	[父の贈与税] (1,500 - 贈与税の基礎控除額 110) × 45% - 175 = 約 450	[父の譲渡所得税] ^{※2} <u>(長期譲渡所得(A部分))</u> (A 部分の対価 375 - 取得費 500 × 3/4) × 20.315% = 0	[父の譲渡所得税] ^{※2} <u>(長期譲渡所得(C部分))</u> (C 部分の対価 1,500 × 500/2,000 - C 部分の取得費 500 × 3/4) × 20.315% = 0 <u>(短期譲渡(D部分))</u> (D 部分の対価 1,500 × 1,500/2,000 - D 部分の取得費 1,500 × 3/4) × 39.63% = 0	[子の贈与税 (特例贈与を選択する場合)] (400 - 贈与税の基礎控除額 110) × 15% - 10 = 約 34
子におけるローン控除	適用不可 (自己所有の建物ではないため)	適用不可 (リフォーム前は自己所有の建物ではないため)		適用可能性あり
相続税 (父が死亡した場合の相続財産)	建物全体が父の相続財産	建物のうち、父の持分相当 (1/4) が父の相続財産		建物は子の財産であるため、父の相続財産とはならない

※1 リフォーム代相当の持分: リフォーム代 1,500(a) ÷ リフォーム後の時価 2,000(リフォーム前の時価 500 + (a)) = 3/4

※2 譲渡年の 1 月 1 日現在における建物の所有期間が 5 年超であれば長期譲渡所得、5 年以下であれば短期譲渡所得

【図表】上記 3(2)の「リフォーム代相当の持分 (3/4) を子の持分とする」場合の考え方 (父からの視点)



(担当：宮田房枝)