

相続ニュース

Vol.0139

2017年5月15日(月)

担当：MS事業部 三宮

ASKコンサルティング株式会社

〒460-0002 名古屋市中区丸の内3-22-21

損保ジャパン日本興亜名古屋ビル1F

TEL 052-971-1122 FAX 052-971-4488

<http://www.ask-consult.co.jp/>

不動産の名義を対価なく 変更した場合

はじめに

あまり税金の事を良く知らない方が不動産の名義を勝手に変更して税務上問題になるケースがままあります。

不動産の所有者が、自分の配偶者に対してその配偶者が知らない間に不動産の名義を変更し、その対価を配偶者から貰わなかった場合贈与税はかかってしまうのでしょうか。

結論から言えば、この場合に関して、贈与税はかからなくて済む可能性があります。一見すれば贈与税はかかりそうですが、どういうことなのでしょう。詳しく見ていきましょう。

贈与税の取り扱い 原則

個人間で対価の支払いが無いまま財産の名義を変更した場合は、原則受贈者が贈与を受けたとみなして贈与税を払わなくてはなりません。

一般的には、財産は名義人が真実の所有者であり、形式と実質が一致するのが通常です。

よって、財産を無償で譲り受けた者がその受贈益部分の贈与税を払わなくてはなりません。

特例

ただし、財産の名義変更が行われた場合においても、それが贈与の意思に基づくものではなく、他のやむを得ない理由に基づいて行われたことが明らかである場合には、形式的な原則により課税する事が適当でない可能性があります。

贈与税通達5

国税庁は、贈与税通達の5に「過誤等により取得財産を他人名義とした場合の取り扱い」を定めています。

要点をまとめると、財産の名義変更が過誤に基づくものや軽率にされたものであり、かつ、取得者の年齢などによりこのような事実が確認できる時は、その贈与に係る最初の贈与税の申告の日の前に不動産の所有権登記を変更前に戻すなどをした場合に限りその贈与が無かったものとみなすとされており。

おわりに

贈与税とみなされないポイントとしては、一時の独りよがりの思いつき・思い違いで軽率にやってしまったことであればその名義変更は無かったことにでき、その贈与が無かったものとみなされます。

相続ニュースをご覧の皆様、もしかしたらその贈与は無かったものかもしれません。