

相続ニュース

Vol.0114

2016年8月8日(月)

担当：MS事業部 三宮

〒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

ASK 税理士法人

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

使用貸借と賃貸借

はじめに

他人の土地を借りてその上に家屋を立てた場合、一般的には土地を借りる権利（借地権）を獲得する為に権利金を支払い、実際に土地（底地）を使わせてもらう代価として毎月の地代が発生します。よって、通常、権利金を支払わずに他人の土地を借りるという事は、現実には不可能です。

しかし、例えば、子供がマイホームを持つ為に建築費は出せるけど土地から買うお金は無いという場合、お父さんが所有している土地の上に子供が家を建てるというケースはよく聞かれます。

こういった場合は、お父さんに権利金や地代を払わなければならないのでしょうか。

答えは、ノーです。ただし、地代を払うか払わないかによってその後の課税関係が全く異なってきます。

それでは、詳しく説明する前に言葉の意義を押さえておきましょう。

使用貸借

使用貸借というのは、例えば、友達から本やCDを借りることを言います。無償で貸して、使い終わったら返してねという契約です。つまりタダで貸し借りをする契約です。

賃貸借

これに対して、賃貸借とは、アパートや車、D

VDなど金銭を対価として物を借りる契約のことを言います。要は、使用貸借と賃貸借の違いは、対価を得て物の貸し借りがあるのかということです。

親子間の地代は払わなくても良い？

この事を踏まえると、親子間でこうしたやり取りがあった場合、通常、地代はともかくとして権利金など払う人はまずいないと思います。

しかし、第三者のやり取りだと権利金は発生します。税法的な感覚をお持ちの方は、「ひょっとしたら権利金を払わなければ贈与になるのかも？」と考える方がいてもおかしくありません。ご安心ください。地代を払っていなければ使用貸借とみなされて権利金は生じません。

ただし、逆に気を使って地代を払っていた場合は、賃貸借契約とみなされて、権利金を払わなかったから得をしたねということで、子供が贈与認定される可能性がありますのでご注意ください。固定資産税位の負担であれば問題はありません。

おわりに

課税関係はこれだけで終わりません。使用貸借の場合は、贈与がありませんがその代り相続の方でしっかり課税されます。どういう事かというと賃貸借の場合は、相続税の土地の評価が借地権の分だけ下がります。

しかし、使用貸借の場合だと土地の評価減がないので相続税を多く払うことになるのです。なかなか上手くできているものですね。