

借入金の返済を条件に土地の贈与を受けた場合、
どのように課税されるか

Q

私は、父親から本年9月、宅地の負担付贈与を受けました。
この贈与契約の内容は、父親の銀行からの借入金5,000万円
を子である私が支払うことを条件に、宅地(時価6,000万円、相続税評
価額5,000万円)の贈与を受けるものです。

いわゆる負担付贈与の場合、贈与税などの課税関係はどのようにな
るのでしょうか。

A

あなたに対しては、宅地の通常取引価額(時価)である6,000万
円と負担額である5,000万円との差額1,000万円が贈与税の課税対象
となります。

なお、あなたのお父さんは、一般の売買と同じように、5,000万円
で宅地を譲渡したもとして、譲渡所得が課税されます。

検 討

1 負担付贈与の取扱い

負担付贈与により取得した贈与財産の価額は、負担がないものとした場合における、その贈与財産の価額からその負担を控除した価額によるものとされています（相基通21の2-4）。

また、負担付贈与（遺贈）があった場合において、その負担額が第三者の利益となるようなときには、その第三者が、その負担額に相当する金額を贈与（遺贈）により取得したのものとして取り扱われます（相基通9-11）。

負担付贈与財産の価額は、実際に受贈者が受ける利益の額であり、贈与財産の価額から負担額を差し引いたその差額に相当する金額だけです。

2 土地等および家屋等の負担付贈与の場合の取扱い

従来、土地、家屋等の不動産の通常の取引価額と相続税評価額との開きに着目して、相続税評価額を若干上回る負担や対価によって不動産を移転させるという方法によって、贈与税の負担を回避する行為が行われていました。

このため、このような贈与税の税負担回避行為に対して、課税の公平を確保する見地から、土地および土地の上に存する権利（以下「土地等」といいます。）ならびに家屋およびその附属設備または構築物（以下「家屋等」といいます。）を負担付贈与や個人間の対価を伴う取引により取得した場合の価額については、相続税評価額によらず、その取得時における通常の取引価額によって評価することとされています。ただし、贈与者または譲渡者の取得の日から課税時期の日までが短期間であるなどのため、贈与者または譲渡者の取得価額が通常の取引価額に相当すると認められる場合には、その取得価額によって評価することができることとされています（平元・3・29直評5、直資2-204）。

したがって、ご質問の場合、あなたが父親から贈与により取得した宅地の価額は、相続税評価額の5,000万円ではなく、通常の取引価額（時価）である6,000

万円となります。

そうしますと、あなたは、宅地の受贈とお父さんの銀行借入金債務の履行の引受けとを同時に行うことによって受ける実際の利益の額は宅地の時価6,000万円と銀行借入金5,000万円との差額1,000万円となり、この金額が贈与税の課税の対象となります。

3 譲渡所得の課税

ところで、ご質問の場合、贈与契約の内容は、5,000万円の銀行借入金債務の履行を引き受けるということ宅地の取得の条件としており、経済的、実質的には、債務の履行の引受けは、宅地の対価としての性質を有しているものということができます。

したがって、お父さんは、銀行借入金5,000万円をあなたに肩代わりさせるという対価をもって、宅地をあなたに譲渡したということになります。

このため、お父さんに対しては、一般の売買と同じように譲渡所得の課税がされますので、注意してください。

4 結論

ご質問の場合、あなたに対しては、贈与された宅地の相続税評価額ではなく、通常取引価額(時価)である6,000万円と負担額である父親の銀行からの借入金5,000万円との差額1,000万円が贈与税の課税対象となります。

また、お父さんに対しては、一般の売買と同じように5,000万円で宅地を譲渡したものとして、譲渡所得が課税されます。

<参考となる法令等>

相基通9-11、21の2-4

平元・3・29直評5、直資2-204(負担付贈与又は対価を伴う取引により取得した土地等及び家屋等に係る評価並びに相続税法第7条及び第9条の規定の適用について)