



贈与を活用した節税対策…注意!?

税理士・CFP® 越智 浩

Q. 不動産の価格と評価額の差…活用次第。

先日、某不動産会社主催の税金セミナーで、アパートなど収益物件を子に贈与すると所得税の節税対策になるし、いずれは相続対策にもなると聞きました。

私（以下「甲」という）は、アパートを数棟所有していますが、そのうち数年前に銀行のアパートローンを組んで新築した1棟を長男（以下「乙」という）に贈与しようと考えております。申告の際には、相続時精算課税の適用を受けようとも考えています。また、乙にアパート経営を身に付かせるためにも、アパートローン残高1,700万円を引き受けさせ、返済させようと考えています。税務上、何か注意する点はあるでしょうか？

このアパートの簿価（＝時価）は4,300万円、相続税評価額は2,150万円です。

A. 負担付贈与…時価課税。

個人の所得税の最高税率が45%（＋住民税10%＝55%）、また、相続税の最高税率が55%に引き上げられ、不動産会社や証券会社などでは富裕層対象の税金セミナーが花盛りである。中でも、贈与を活用した節税対策を推奨していると聞く。教育資金の一括贈与や住宅取得資金の贈与などである。今回の設例は、建物だけの贈与、特に収益物件贈与を活用した節税対策の枠組みについてである。

もともとの資産家で多額の相続税が課税されると予想される人の場合、不動産収入から税金などの支出を差し引いた手取りのキャッシュが年々蓄積され、結果として相続財産が増加し、相続税も増えるということになる。そこで、家賃収入の帰属は建物の名義人であることに着目し、説例のように、子にアパート1棟を贈与し、家賃収入を子に移転させて不動産所得を分散し、自己の所得税（率）を引き下げつつ、手取りキャッシュの増加を抑えようというのが一つの狙い。また、相続時精算課税を適用して贈与税を抑え、子に将来の相続税の納税資金を準備させようというのがもう一つの狙い。以上が、この枠組みの効果である。

ただし、一つ注意しておかねばならないのは、この説例の場合、子に借入金を負担させるため、負担付贈与になるということである。負担付贈与においては、バブル時代の行き過ぎた租税負担回避行為を防止するために贈与財産の価額を相続税評価額ではなく、時価相当額として、贈与税額を計算することになっている。従って、

（1）乙の贈与税額

①課税価格4,300万円（財産の価額）－1,700万円（負担額）－2,500万円（精算課税適用）＝ 100万円

②税額 100万円×20%＝ 20万円

（2）甲の所得税額（みなし譲渡となる。）

①譲渡所得 1,700万円－4,300万円＝△2,600万円 → 0円

②借入金負担の消減額（＝経済的利益）が時価の1/2未満のため、譲渡による赤字△2,600万円はなかったものとみなす。

以上のようになる。

例え、この説例とは違い、借入金はなくともアパートなどの収益物件には、敷金や保証金などの返還義務の負担があるのは通常である。従って、こうした預り債務額について、子から親へ現金を渡すなどの精算がない場合にも負担付贈与として扱われるので、注意が必要である。