

思わぬことでかかる 贈与税に要注意

贈与の契約もしておらず、どちらも明確な意思表示もしていないのに贈与とみなされて、贈与税が課税されることがあります。例えば、生命保険金や個人年金保険などの掛金を負担していた人と保険金や定期金の受取人が違う場合などです。「うっかり贈与」には十分気をつけましょう。

贈与があったとみなされる財産

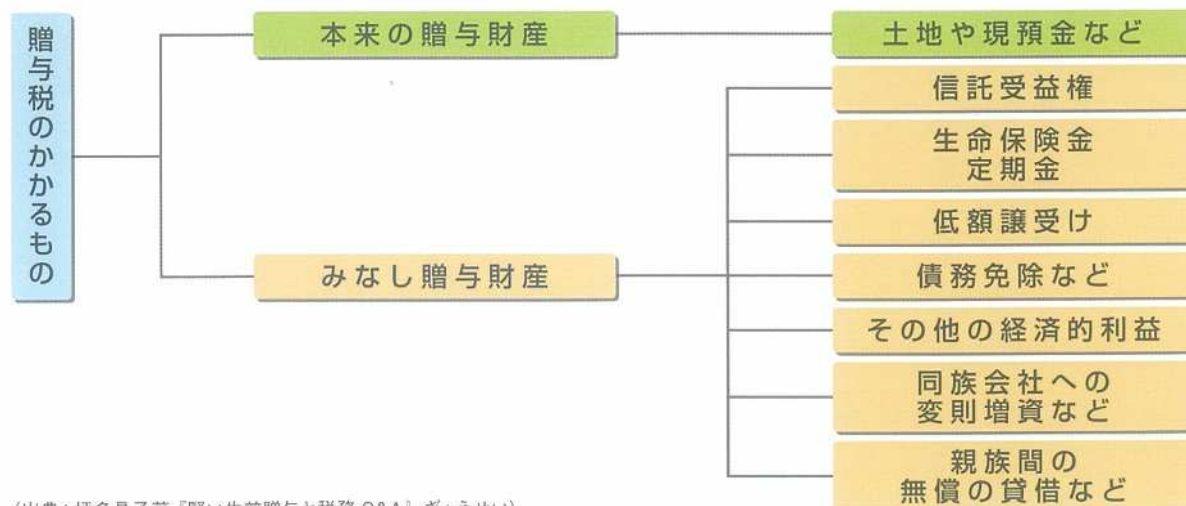
個人から個人への贈与によってもらった財産でなくても、実質的には贈与とみなされて贈与税がかかる財産があります。これを「みなし贈与財産」といいます。

例えば、お金を借りていた人から返済を免除してもらった場合や、他の人に借金を肩代わりしてもらった場合などがあります。この場合、その免除・肩代わり分を贈与されたものとみなされて贈与税がかかります。



他にも、下図のようなものが贈与とみなされますので気をつけましょう。

■ 贈与税のかかる財産の例



(出典：坪多晶子著『賢い生前贈与と税務 Q&A』ぎょうせい)

以下、特に注意すべきものについて解説します。

(1) 生命保険金や定期金の受取人

生命保険金は、保険料の負担者と受取人によってかかる税金が違います。(次ページ表参照)
受取人以外の人掛金を負担していた生命保険金や満期保険金を受け取った場合、その受取人に贈与税がかかります。もっとも、保険料を負担していたのが被相続人であり、被相続人の死亡保険金である場合には、贈与税でなく相続税がかかります。

また、受取人以外の人掛金を負担していた個人年金保険などの定期金を受け取った場合にも、贈与税がかかります。

生命保険金や定期金の受取人の指定をする際には注意しましょう。

対策

満期保険金の受取人を配偶者や子にしている場合には、贈与税がかからないように受取人を掛金負担者本人に変更するとよいでしょう。この場合は一時所得として、受け取った保険金額から掛金を控除し、50万円の特別控除後の金額の2分の1に課税されます。受取金額そのものに高い税率がかかる贈与税よりも低い負担で済むでしょう。

(2) 低額譲渡や負担付贈与

① 低額譲渡

財産を時価よりも低い価額で売買した場合、安く買った人が「買った金額と時価との差額」を贈与されたものとみなされて、贈与税がかかります。通常、贈与税を計算するときは相続税評価額によるとされていますが、親族間の土地・建物と上場株式の低額譲渡に限り税務当局では通常の取引価額で評価することとしています。

したがって、親族間で不動産や上場株式を売買するときには、売買価額に気をつけなければ、思わぬ税金がかかることがあります。



■ 保険料を負担した人、受取人によって違う税金

	保険料負担者	被保険者	保険金受取人	保険金の種類	かかる税金
①	本人	本人	本人	満期保険金	所得税
②	本人	本人	妻や子等	満期保険金	贈与税
③	本人	妻や子等	本人	満期保険金	所得税
④	本人	本人	相続人	死亡保険金	相続税 (非課税枠あり)
⑤	本人	本人	相続人以外	死亡保険金	相続税 (非課税枠なし)
⑥	本人	妻や子等	本人	死亡保険金	所得税
⑦	本人	例えば孫	妻や子等	死亡保険金	贈与税

(出典：坪多晶子著『賢い生前贈与と税務 Q&A』ぎょうせい)

② 負担付贈与

借入金等の債務と抱き合わせて資産の贈与を受けた場合、これを「負担付贈与」といいます。もらった財産の価額と引き継いだ借入金等との差額について、贈与税がかかります。低額譲渡と同様に、その財産の評価は相続税評価額ではなく通常の取引価額で評価することになっています。

対策

税理士に事前に相談して、通常の贈与の場合の税負担と負担付贈与の税負担の比較検討などを行いましょう。

返済困難な親族への援助は 贈与とみなされない

借金の返済免除を受けた、または他の人に肩代わりしてもらった場合等でも、債務者が「資力を喪失して債務を弁済することが困難である場合」は、その返済できない部分の金額については、贈与により取得したものとみなされません。例えば、事業に失敗して財産を失った子の借金を親が肩代わりしても、贈与税はかからないのです。

返済ができない親族へ援助することで、財産を残す代わりに、先に財産分けをすると考えれば有利ともいえるでしょう。

アパート建築を活用した 相続対策の留意点

相続財産の中でも土地や建物などの不動産が占める割合は高く、金額構成比では全体の約38%を占めています(国税庁「令和4年分 相続税の申告事績の概要」)。不動産を多く所有する個人が相続対策でアパートなどを建築する事例は少なくありません。
そこで、相続対策を目的とした土地活用の事例から留意点を学びます。

アパート建築の留意点と 「地積規模の大きな宅地」の要件

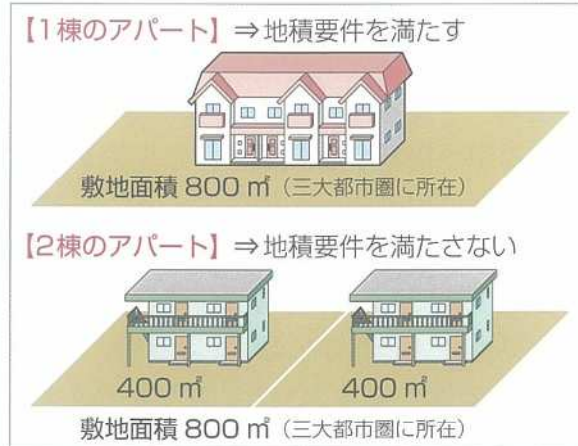
自用地にアパートを建築すると、その敷地は「自用地」から「貸家建付地」に利用区分が変わり、一定の割合で土地の評価額が下がります。また、建物は時価と相続税評価額に相当額の乖離があることから相続税の軽減が期待されます。

しかし、70歳未満で健康上の問題がないと思われる人が相続対策でアパートを建築しても、期待したほど相続税の軽減が得られないこともあります。これは、長生きすることによって、アパートから得られる賃料収入により借入金額が減少することや現預金が蓄積することが一因です。そのため、若くて健康上の問題がない人が相続対策を実行するには、法人でアパートを建築することも考慮しなければなりません。

また、評価額の減額が可能である「地積規模の大きな宅地」に該当する土地にアパートを建築する場合は、地積要件を満たさなくなることもあるため留意が必要です。

例えば、三大都市圏に所在する敷地面積800㎡の土地があると仮定します。この時、アパートが1棟の場合、敷地は1画地として評価されることから地積要件(三大都市圏は500㎡以上)を満たします。しかし、2棟の

場合には2画地として評価されるため、それぞれの敷地面積で判定されます。



同族会社に建物を 貸している場合の留意点

個人が所有する建物を同族会社に無償で貸している場合(使用貸借)、法人や個人に課税関係は生じませんが、建物の所有者に相続が開始すると、建物は「自用家屋」として、敷地は「自用地」として評価されます。

また、借家人である法人が特定同族会社に該当しても、無償で貸借している場合、その建物の敷地は「特定同族会社事業用宅地等」に該当せず「小規模宅地等の特例」の適用を受けることはできません。特定同族会社事業用宅地等として「小規模宅地等の特例」の適用を受けるためには、**相当の対価を収受している**ことが必要です。

これらの点を踏まえ、賃借人である同族会社の業績不振などで家賃の支払を止める場合には、相続税の取扱いにおいて不利益を受けることに注意しましょう。

使用貸借権が設定されている場合の 貸家建付地の評価

なお、使用貸借している土地が貸家建付地の評価を受けることもあります。次の事例を見てみましょう。

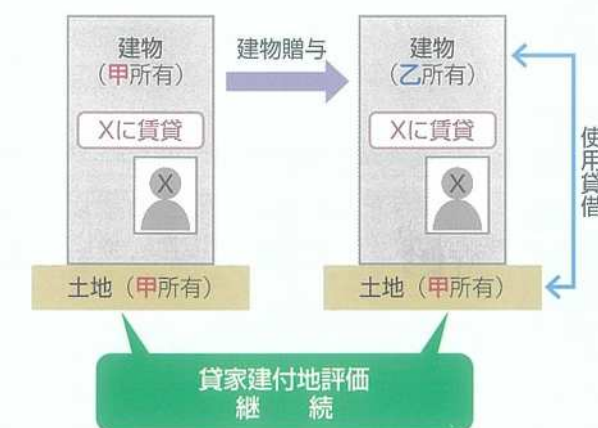
被相続人(甲)は、令和2年に土地上の建物をXに賃貸していましたが、令和3年に同建物を長男(乙)に贈与し、甲と乙は土地について使用貸借としていました。
令和6年に甲に相続が開始した場合の土地はどのように評価されるのでしょうか?なお、建物は引き続きXに賃貸しています。

この事例の場合、「土地は使用貸借であるから自用地として評価される」というのは誤りで、「**土地は貸家建付地として評価される**」が正解となります。

なぜなら、贈与前に締結された賃貸借契約に基づく、土地の使用権は建物の賃借人(X)

が有しており、建物の所有者の異動により敷地利用権が使用貸借に基づくものになったとしても、その土地の使用権には変動がないと解されているからです。

つまり、もともと賃借人(X)がいる状態で建物だけを贈与しても、貸主(乙)の土地に対する権利が制限されていることに変わりはないため、土地は「貸家建付地」として評価されます。



ただし、相続開始時点でXとの賃貸借契約が既に終了しており、乙が新たな賃借人と賃貸借契約を締結して建物を貸し付けている場合には、土地は「自用地」として評価されるため注意しましょう。

用語解説

地積規模の大きな宅地	三大都市圏では500㎡以上、それ以外の地域では1,000㎡以上の地積の宅地。平成30年1月1日以降に相続等により取得した宅地について適用される。
特定同族会社	相続開始の直前において被相続人および被相続人の親族等が法人の発行済株式の総数または出資総額の50%超を有している場合の法人(相続税の申告期限において清算中の法人を除く)。
特定同族会社事業用宅地等	相続開始の直前から相続税の申告期限まで一定の法人の事業(不動産貸付業、駐車場業、自転車駐車場業および準事業を除く)の用に供されていた宅地等で、次の要件のすべてに該当する被相続人の親族が相続または遺贈により取得したものをいう。 ・法人役員要件: 相続税の申告期限においてその法人の役員(法人税法第2条第15号に規定する役員(清算人を除く)をいう)であること。 ・保有継続要件: その宅地等を相続税の申告期限まで有していること。
相当の対価を収受している	貸付け等の用に供している資産に対する賃貸料が、固定資産税やその他の必要経費を回収した後に、相当の利益を生じるような対価となっていることとされている。その判断は相続開始の直前に実際に相当の対価を得ていたかどうかという客観的事実に基づくものとされている。

相続人でない孫への贈与は暦年課税と精算課税のどちらが有利？

税理士
東西ひとみ



雪が静かに舞う冬の朝、事務所の窓から美しい雪景色を眺めていたひとみ。長嶋さんから「近々、孫に贈与することを検討していて、午後相談に伺ってもいいですか」と連絡が入り、最適な提案をしようと資料の準備を始めた。

(当記事の登場人物はすべて架空の設定です。)

精算課税を選択すると孫も相続税の課税対象になる

長嶋 贈与をした際に、孫が18歳以上であれば、相続時精算課税を選択することができますと聞きました。孫に贈与する場合は暦年課税と相続時精算課税のどちらを選択すればよいのでしょうか？

ひとみ 相続時精算課税（以下、精算課税）を選択すれば、令和6年1月1日以後は毎年の基礎控除110万円を控除した後、特別控除枠2,500万円まで贈与税がかかりません。また超えた分は一律20%の税率で済み、暦年課税の税率に比べると低くなっています。しかし、相続が発生したときには、その贈与を受けた財産の贈与時の価額（令和6年1月1日以後の贈与については基礎控除後の残額）と相続した財産の価額の合計額に相続税が課税されます。孫が精算課税を選択する場合はこのことに留意しなければなりません。

長嶋 留意すべきポイントについて教えてください。

ひとみ 精算課税を選択した孫は、相続人でなく遺贈等により財産を取得していないにもかかわらず、その贈与者に相続が発生した場合には、基礎控除後の贈与時の価額を相続により取得したとみなされます。つまり、相続税の計算上は相続人と同様に扱われるため、受贈者の祖父母の相続時に親のみならず、おじ・おば等の他の相続人と一緒に相続税の申告をしなければなりません。

長嶋 相続で財産を一切取得しないにもかかわらず、相続税がかかるのですか？

ひとみ はい。贈与時に特別控除枠を活用して税金を払っていなかったとしても相続時に相続財産に持ち戻され、相続税の税率が課せられます。特に長嶋さんのような資産家の場合は、相続税は高くなると想定されますし、贈与を受けたお孫さんは代襲相続人でない限り相続税が2割加算されますから、結果的に高額な相続税が課税されることになってしまいます。

長嶋 相続税対策としても意味がないですね。

ひとみ しかも、お孫さんが精算課税でもらった基礎控除後の残額が被相続人の相続財産の価額に加えられるので、他の相続人にとっては相続税が増えるのですから、うれしくはありません。「精算課税を選択せず、暦年課税の贈与税を払ってくれていたら私たちの税金は上がらなくて済んだのに！」と思われる可能性がある上、いくら贈与されていたかも明らかになり、お孫さんが肩身の狭い思いをするかもしれません。

相続税が多額にかかるなら孫への贈与は暦年課税がベスト

長嶋 相続税がかかる場合、孫への贈与は暦年課税を選択した方がいいんですね？

ひとみ そうですね。資産家の場合は、相続税の税率より低い範囲で、暦年課税による税率を活用して贈与する方が有利でしょう。

長嶋 暦年課税も一定期間の贈与財産は相続財産に持ち戻されると聞いたのですが大丈夫ですか？

ひとみ 相続前贈与の加算は相続または遺贈により財産を取得した人だけが対象です。孫が「遺言等により相続財産を取得している」「生命保険金の受取人になっている」などにより、相続税の納税義務者になっている場合を除き、贈与税のみで課税関係が終了します。よって、相続開始前7年以内の孫への贈与は、暦年課税であれば相続財産に加算されませんので大きな節税になります。

長嶋 将来の相続税のことを考えると、孫は贈与時に暦年課税で贈与税を払っておいた方が有利だといえるんですね。

ひとみ 暦年課税で贈与した場合、110万円を超えた分に贈与税がかかりますが、孫などの18歳以上の直系卑属への贈与は、特例税率が適用され一般税率より贈与税が安く済みますので、非常に有利です。予測される相続時の累進税率より低い暦年課税の実効税率の贈与を長期間繰り返すことで、贈与税と相続税の合計額の負担を抑えることができます。まさに、資産家にとっては世代を超えたベストな相続税対策といえるでしょう。

長嶋 ありがとうございました。孫には暦年課税を選択するように伝えます。今後、暦年課税でどのように贈与したらベストな対策になるかを相談させてください。

■ (参考) 受贈者別の課税関係

対象者	利用可能な贈与税制度	暦年課税の税率	相続税の納税義務・生前贈与加算	相続税が課税される場合の2割加算
相続等した子および代襲相続人である孫	暦年課税	特例税率 ^(※1)	○	×
	相続時精算課税			
遺贈等で財産を取得しなかった孫等	暦年課税	特例税率 ^(※1)	×	○
	相続時精算課税		○	
遺贈等で財産を取得しなかった甥姪、子の配偶者、知人など	暦年課税	一般税率	×	○

※1 贈与年の1月1日において18歳以上の者に限る。

※2 遺贈により財産を取得した場合、死亡保険金を受け取った場合等は相続税の納税義務・生前贈与加算あり。

(出典：坪多晶子著「賢い生前贈与と税務Q&A」ぎょうせい)

遺言書があるのに 登記ができないこともある!?



相続登記と遺言

相続が開始して遺言がない場合は法定相続となります。不動産は共有すると利用等が困難となることから、不動産や預貯金等の遺産をそれぞれ単有するように分割して現金等で調整することが多くなっています。ただし、遺産分割による単有の相続登記（遺産分割登記）を行うためには、全相続人の実印と印鑑証明書等を添えた遺産分割協議書が必要です。

遺産分割登記は全相続人の合意が必要であり、紛争が起これば実現は困難となるため、遺言による対策が重要です。有効な遺言があれば、原則としてこれに基づく不動産の登記名義の変更を円滑に行うことができます。特に「〇〇に相続させる」旨の遺言であれば、指定された相続人が単独で登記申請をできるためスムーズな相続登記が可能です。

遺言だけでは法務局への登記申請が受け付けられなかった場合

しかし、記載の不備等によって、遺言だけでは登記ができない例も存在します。もっとも多いのは、不動産の特定がされていないケースです。例えば「自宅を長女に相続させる」という遺言では、法務局からすると「自宅」がどの不動産なのかを判断できません。その場合、遺産分割協議を行うなどして、相続人全員の合意を得れば登記が可能です。合意できない相続人がいる場合、遺言の実現のためには裁判所で不動産の所有権移転登記手続請求訴訟等による判決等が必要とされることがあります。



他にも、相続人以外の者への遺贈の場合、遺贈登記するには受遺者だけではなく遺言執行者からの申請が必要です。遺言に遺言執行者の記載がないと、全相続人の実印や印鑑証明書が必要になるため、非協力的な相続人が一人でもいれば遺言書だけの登記はできません。このような場合は、受遺者から家庭裁判所に対し遺言執行者の選任申立を行い、裁判所に選任された遺言執行者から登記を行ってもらう必要があり、時間と手間が掛かります。

確実に実現可能な遺言書の作成を

遺言書を作成する際には「不動産の特定が登記事項証明書（登記簿謄本）の記載と一致しているか」「遺言執行者の指定はあるか」などに十分注意する必要があります。また、遺言者と登記記録上の所有者が一致するよう、生前に住所変更登記を行うことも重要です。

令和6年4月1日から相続登記の罰則付きの義務化が開始されており、相続開始後に円滑な登記変更を行えることは、それだけで相続人らにとって大きなメリットとなっています。ぜひ専門家にも相談しながら確実に実現可能な遺言書を作成しましょう。