

## 贈与税関係

# 不動産の付合に係る 税務上の留意点

### 1 はじめに

父が所有する既存の家屋をバリアフリーにするための改築費用や二世帯住宅にするための増築資金を子が負担することは普通にあることである。

この場合、増改築した部分を子名義で所有権登記を行うことができれば良いが、通常はそのようなことはできない場合が多い。つまり、増改築部分も家屋の元々の所有者である父の所有ということになってしまうのである。このことを「不動産の付合（ふごう）」という。

増改築部分の所有者は父で増改築資金の負担が子となるため、その負担額を子が父に償金請求権を行使しなければ、父は子から増改築部分相当額の贈与を受けたことになる（相法9）。

この場合、贈与・受贈の意思の有無は問われない。

本稿では、この不動産の付合による贈与税の発生を未然に防ぐ方法を述べることにする。

### 2 不動産の付合の意義

不動産の所有者は、その不動産に従として付合した物の所有権を取得する（民法242）。

ここで「付合」とは、分離すると経済上不適当な程度に結合して一個の物と認められることで、不動産に動産が付合した場合には、この規定によって、原則として不動産の所有者がその

動産の所有者となるのである。

不動産の付合によって損失を受けた者は、その償金を請求することができる（民法248）が、この償金請求権が行使されないということであれば、（少なくとも税法上では）不動産の所有者は、その経済的利益相当額を贈与により取得したものとみなされてしまうのである。

### 3 贈与税のリスクを回避する方法とその留意点

#### (1) 事前に名義を変更する方法

これは増改築を行う前に、父の家屋を子に贈与（または売却）する方法である。こうすれば子名義の家屋に子が自己資金で増改築したことになり、付合による贈与税のリスクはない。

ただし、贈与の場合には子に贈与税が、売却の場合には父に譲渡取得税が課されることになる。なお、この売却の方法による場合、親子間の譲渡になるため、居住用財産の譲渡所得の特別控除の特例等の適用は受けられない。

#### (2) 共有名義にする方法

これは「父の家屋の時価」と「子が負担する金額」の比率を考慮して、その比率に応じて共有名義で登記する方法である。

例えば、父の家屋の時価が1,000万円で増改築費用も1,000万円である場合、父の家屋の持分2分の1を父から子に時価

(500万円)で譲渡し、その譲渡代金は子が負担する増改築費用の2分の1(500万円)と相殺すれば、贈与税の課税関係は生じない。ただし、この場合父に譲渡所得が生じるが(1)と同様、居住用財産に係る特例等の適用は受けられない。

なお(1)、(2)ともに自己の居住の用に供する家屋に住宅耐震改修をした場合には、所得税額控除を受けることはできる（措法41の19の2、3）。

### 4 おわりに

「親の家屋のリフォーム費用を子が負担したら、親が贈与税を取られるなんて信じられない。」というのが一般的な感情ではないだろうか。

しかし、収入のない妻名義の家屋の改築を夫が費用負担したら、妻に贈与税が課されたという裁判例（東京地裁 昭和51.2.17判決）もある。

このようなリスクを回避するために上述の方法を選択したとしても、贈与税・所得税等を課税される可能性があるし、登録免許税も含めた登記費用や不動産取得税もかかってしまう。

本事例のような場合、将来の相続も考え、小規模宅地等の適用まで留意した慎重な検討が必要になるであろう。

右山研究グループ  
税理士 玉ノ井孝一