

ちょっと特殊な贈与～負担付贈与～

前々回、負担付贈与について軽く触れましたが、今回は少し詳しく見ていきましょう。負担付贈与の場合、プラスの財産からマイナスの財産を差し引いた正味の財産が課税対象額となります。これだけなら話は簡単そうですが、贈与する財産が不動産・上場株式等かそれ以外の財産かで課税対象額がかわってくる点が厄介な訳で…。

負担付贈与のポイント

プラスの財産からマイナスの財産を差し引く際、

1. プラスの財産が不動産・上場株式等以外の場合は、**相続税評価額で評価**
2. プラスの財産が不動産・上場株式等の場合は、**通常の取引価額（時価）で評価**
3. 預かり敷金を別途精算していれば**負担付贈与にならない**

それでは、具体例を見ていきましょう。

（１）不動産・上場株式等以外の場合

波兵衛がササエにゴルフ会員権（相続税評価額 4,900 万円、時価 7,000 万円）を贈与したが、波兵衛の借入金 3,000 万円を肩代わりすることが条件となっている場合

贈与税の課税対象額 $4,900 \text{ 万円} - 3,000 \text{ 万円} = 1,900 \text{ 万円}$



（２）不動産・上場株式等の場合

まず、不動産や上場株式等のみを贈与した場合は原則通り相続税評価額で評価します。これが負担付贈与になるとどうなるのか見ていきましょう。

ケース１（不動産と借入金）

波兵衛がカツオにマンション（相続税評価額 8,000 万円：時価 1 億円）を贈与。ただしローン残高 5,000 万円を負担することが条件となっている場合

贈与税の課税対象額 $1 \text{ 億円} - 5,000 \text{ 万円} = 5,000 \text{ 万円}$



ケース２（不動産と敷金）

波兵衛がワガメに貸付用マンション（相続税評価額 8,000 万円：時価 1 億円）を贈与。なお、入居者から預かっている敷金 500 万円がある場合

贈与税の課税対象額 $1 \text{ 億円} - 500 \text{ 万円} = 9,500 \text{ 万円}$

一般的に預かり敷金がある場合は受贈者（ワガメ）が引き継ぐため、これも不動産の負担付贈与に該当します。

贈与とは直接関係ありませんが、贈与日以降の不動産収入はワガメのものとなるため、所得の移転を図ることができますね。

ケース３（不動産と敷金相当額と敷金）

波兵衛がヨットに貸付用マンション（相続税評価額 8,000 万円：時価 1 億円）を贈与。なお、入居者から預かっている敷金 500 万円があるため、マンションと併せて現金 500 万円を贈与した場合

贈与税の課税対象額 $(8,000 \text{ 万円} + 500 \text{ 万円}) - 500 \text{ 万円} = 8,000 \text{ 万円}$

と異なるところは、預かり敷金相当額の現金の贈与がある点です。この場合には、実質的な負担はないものとされ、負担付贈与とは取り扱われません。



ヨ 『負担付贈与ノトキハ、敷金相当額モ忘レズニ』