

相談事例Q&A

ホーム > 税務相談室 相談事例Q&A一覧 > 贈与税

賃貸用不動産を負担付で贈与した場合の課税関係

[平成27年4月1日現在法令等]

Q. 質問

父親が息子に負担付でマンション1棟（賃貸用）を贈与する場合の課税関係はどうなりますか。当該マンションの、概要は以下のようです。 建設費（原価）1億円 残存債務 4,500万円 残存価格 7,800万円（定額法7年経過） 時価 5,000万円 固定資産税評価額 3,600万円

A. 回答

本件マンションの時価評価額5,000万円が通常の取引価額に相当する場合、父親と息子の課税関係はそれぞれ次の通りになります。
父親 所得税 譲渡所得 $4,500 - 7,800 = -3,300$ 万円（譲渡損失） ただし、譲渡損失については他の不動産所得等との損益通算はできません。 息子 贈与税 贈与価額 $5,000 - 4,500 = 500$ 万円 なお、負担付贈与の場合は通常の取引価額によることとなりますから、時価相場について、不動産鑑定士の評価書あるいは不動産業者の見積書など明確化できる資料を整えておくべきと考えます。

参考条文等

所得税法 第38条第1項、第59条 所得税法施行令 第79条 財産評価個別通達 平元直評5外 相続税法基本通達 21の2-4

[相談事例Q&A TOP](#)

[贈与税一覧](#)

<税務相談室>

共催：日本税理士会連合会、公益財団法人日本税務研究センター
支援：全国税理士共栄会

<相談事例登載>

ホームページ運営：公益財団法人日本税務研究センター
ホームページ支援：日本税理士共済会

税務相談室

[税務相談室のご利用案内](#)

[相談事例Q&A](#)

相談事例Q&A

ホーム > 税務相談室 相談事例Q&A一覧 > 贈与税

負担付贈与

[平成27年4月1日現在法令等]

Q. 質問

母親から子へ、時価3,000万円の家屋（鑑定評価額）を借入金4,000万円とともに、負担付贈与をした場合、逆贈与として母親が1,000万円の贈与課税の対象となるのですか。

A. 回答

引き受ける債務の方が多い場合は、負担付贈与ではなく、債務の引受けとなります。子は、母親から4,000万円の債務（借入金）を時価3,000万円の家屋付きで引受けたこととなります。従って、家屋は通常取引価額（鑑定評価額）により譲渡所得課税の対象となり、子が負担した1,000万円は子から母親に対する贈与として課税対象となります。ただし、債務引受けが母親の債務超過（資力喪失）を原因とする場合は、課税されない場合もあり得ます。

参考条文等

相続税法 第8条 平成元年直資2-204 所得税法 第9条第1項第10号 所得税基本通達 9-12の2

[相談事例Q&A TOP](#)

[贈与税一覧](#)

<税務相談室>

共催：日本税理士会連合会、公益財団法人日本税務研究センター
支援：全国税理士共栄会

<相談事例掲載>

ホームページ運営：公益財団法人日本税務研究センター
ホームページ支援：日本税理士共済会

税務相談室

[税務相談室のご利用案内](#)

[相談事例Q&A](#)