

ライフデザイン実践会

2015年7月3日～7月10日

公開質問の回答



【ご注意】

この回答はライフデザイン実践会の会員にのみ提供しているものです。
お取扱いには十分注意して頂き、事前許可無く、本レポートの一部または全部をあらゆる
データ蓄積手段（印刷物、電子ファイルなど）により、
複製、流用をしないようにご協力をお願いします。

また、回答に記載した内容は、私が体験したり事実関係を調べた内容から回答しています。
ただ、内容の信ぴょう性や正確性を保証しているわけではないので、
読者様自身の責任と判断で参考にして頂けると助かります。

2015年7月10日

【質問 1】 「一般通念の価格より安価で購入した物件が「贈与」とみなされ「贈与税がかかることはありますか？」

こんにちは！質問させていただきます。

赤の他人でも一般通念の価格より安価で購入した物件が「贈与」とみなされ「贈与税がかかることはありますか？あるとしたら「一般通念」とは「固定資産税路線価」の80%などありますか？

【諸元】 大田区の戸建て

妹の「配偶者の母」の「兄の娘二人（70歳くらい）」が所有者、先方から見ると「甥の嫁の兄」現在は妹夫婦が賃借しています。

【経緯】

妹夫婦に、「戸建てを購入しないか」と声がかかるも、検討の結果、中古マンションへ。「自分たちが生まれた家なので、親族が住むならいくらでも良い」ぐらいの勢い。もったいない。。。戸建ては高く、また安く土地を譲ってもらっても贈与税がかかりそうとの懸念もあったよう。

【その他】

私は赤の他人ではあるのですが、甥の嫁の兄で「他人よりは知っている人」ということで、お声がかかりました。まだ価格の話はしていません。面倒なことが嫌いでき、任せてしまいたい。娘二人ともお金に困っていない。

【調べた内容】

土地 100m² (30坪)、築 50 年の戸建て古屋 (約 150m²)

固定資産税路線価 2230 万円、相続税路線価 2900 万円、提示価格 1500 万円ほど

【内容】

私が 1500 万円で購入したらば 2900-1500=1400 万円に（利益？）贈与税が発生すると考えたうえで検討すべきでしょうか。また一般的に路線価以下案件などございますが、可能性として贈与税が発生する場合はあるのでしょうか？

【自己調査】

No. 4423 著しく低い価額で財産を譲り受けたとき

<http://www.nta.go.jp/taxanswer/zoyo/4423.htm>

よろしく願いいたします。

【回答 1】

高度な質問ですね。どんどん会員のレベルが上がってきており、嬉しい限りです。ありえない金額で安く売ってしまって、税務署のチェックが入り、贈与とみなされないか？というご質問ですね。

たとえば、通常1億円の現金を孫に譲りたいとなった場合、生前だと贈与税がかかり、死後だと相続税がかかります。そこで、1億円相当の不動産を購入して、極端な話し1円で孫に売ったことにすれば、贈与税も相続税もかからなくなります。そんなことは許さじと、税務署は一般常識ではありえない金額での売買や、身内での売買を贈与とみなし、贈与税をかけようとするのです。

しかし、今回の場合はどうなのでしょう？

ちょっと私には手に余りそうな質問だったため、今回も信頼できる不動産屋さんと、税理士事務所で働く大学の友人に聞いてみました。

～不動産屋さんより～

ご質問の贈与に関するのですが、この手の話は、税務署がこれは贈与だ。って言ったら贈与になる話です。ちゃんとした回答は管轄の税務署に相談するのがいいと思います。

参考までに私の考えも・・・

不動産会社なので、一般市場より安く不動産を仕入れられることはあります。市場価格より安くても、この事について贈与を言われた事は一度もありません。先ほど、不動産を自社で買って、転売している不動産会社にも一応聞いてみましたが、皆さん一度も贈与だっって言われた事はないと言っておりました。

なので、不動産会社が一般の個人の方から購入する場合は、市場より安くても贈与が発生することはないと思います。投資物件を17、8年間ほど沢山の安いと思われる物件も一般のお客さんに買ってもらってききましたが、こちらの方から、後日贈与税の請求が来た！なんて話も聞いておりません。

なので、おそらく赤の他人からかなり安く買えても問題はないのかと思います。

一般通念が路線価の半分とか80%とかそんな話は実際はないと認識しております。路線価の3分の1での取引もしておりますし、建物の状態に依っては、それでも高い場合もあったりします。

ご相談の物件は大田区のようなので、そのエリアで路線価以下での実際の取引は少ないです。でも少ないだけで、路線価以下の取引はあります。地方に行けば路線価以下で市場が取引されている場合も沢山ありますが・・・

取引した後に、税務署は色々と言ってくるので、今回はちゃんと管轄の税務署に相談した方がいいと思います。やぶ蛇になってしまうかもしれませんが・・・参考までに

また、不動産の取引をすると、国土交通省からアンケートが届きます。いいか悪いかは個別で判断してほしいですが・・・

このアンケートは、市場調査との名目です。安く買った場合なんかはこのあたりの数字をチェックされることもあるのかも・・・アンケートなので、1度催促が来たらもう届きませんので特に提出しなくて問題はないです。これを提出しない方が、いくらで買ったって情報が国税には届かないです。

気になって税理士にも聞いてみました。実際は、親子関係では贈与は言われるが、兄弟ではそんなに言われなから大丈夫だよ。赤の他人で、売買契約書を締結すれば大丈夫だよ。今回のケースも大丈夫だよ。ちょっと軽い感じで言われたので、税理士も色々なので、何人かの税理士に聞いてもいいと思います。

さらに気になったので、国税庁にも聞いたら、管轄の税務署に相談してと言われました。色々な見解があるので、贈与税を徴収する担当税務署に確認した方がいいと思います。こんな感じでしか答えられなくてすいません。少しでもお役に立てれば幸いです。有難うございます。

～ここまで～

なるほど、さすが不動産のプロ。とても参考になる回答ですね。それでは、税理士事務所はどう考えているのでしょうか。私の大学の友人であり、私の会計処理をお願いしている税理士事務所に聞いてみました。

～友人曰く～

質問の件、大田区一部を管轄する大森税務署の電話相談を利用したの回答では、上記著しく低い価額で財産譲り受けに該当するケースだということです。相続税路線価は市場取引額を上回ることがないように設定されているのが前提で、2,900万円なら実勢売買取引は3,000万円超として推測判断されるため、今回の1,500万円提示であれば1/2以下、低額譲渡取引として該当するだろうという見解です。

親族間とかはあまり関係なく、一般取引でも対象にはなるケースかと思います。金額が大きく税率も高いため税金には影響が大きいのである意味税務署側は狙い所かもしれません。具体的にどれくらいの取引金額ならという答えは税務署が得意の「総合判断」になるため一概には言えません。慎重に取引することが良いかと思います。。

～補説～

しかし、不動産業者を挟まずに行う個人間取引を前提にしています。不動産業者が仕入れて安く売りさばきたいケースに取引を当てはめられる(その売買取引とできる)なら該当しないでしょう。

ちなみに電話相談は税務署職員か責任問題にならない安全安心な回答をする税理士なので間違いなく当局寄りです。個別事例として乗り込めば「低額譲渡ですね〜」って納税の方法を教えてくれる事になってしまう可能性充分だと思います。担当の手柄であり税込直結なので。そう、まさにやぶ蛇的な。

そのため、少なくとも自分としては、あっさりと「大丈夫でしょう！」って言える勇気はないね。1,500万円以上贈与税対象ってなったら結構な金額だし。どちらにしても慎重にすべきだと思います。

ただ、今回のケースは、金額がある程度決まっている出来レースに不動産業者が間には入ってくれると言う条件が整えば「多分大丈夫」で、関係者の誰かが亡くなって相続とかの調査で掘り起こされると問題発生可能性あり、のケースかな。

～ここまで～

うーん、税務署が黒といえば黒。なんとも曖昧で、日本的なのでしょうか……。今、税務署は税金をあげようと必死ですから、万が一に備えて、一緒に戦ってくれる税理士や不動産業者を味方に付けておいた方が良さそうです。

以上、参考になれば幸いです。

今回の回答はいかがでしたでしょうか？
みなさんの悩みや疑問が解消し、
レベルアップにつながれば嬉しいです。
随時、公開質問を募集しています！

何かななころに質問してみたいことはありませんか？悩みはありませんか？

みなさんから頂いた質問をシェアすることで、みなさんのレベルアップにもなりますし、同じよう悩みで困っている人や悩んでいる人を助けることができますと私は考えています。

ですので、どんな些細な質問でも結構ですので、どんどんご質問して頂いて構いません。
→ <http://bit.ly/kokaishitsumon>

また、メールの方がいい場合は、「yobiko.sc@gmail.com」宛に個別にメールいただいても構いません。※具体的なところをボヤかして、公開回答します。

■公開質問とは…？

皆様より頂いた質問やご相談に、ななころが答え、解説をします。

- ・「〇〇について、ななころさんはどう思いますか？」
- ・「〇〇について、どう解決したらいいか悩んでいます。。」
- ・「〇〇な時、ななころさんだったらどうしていますか？」など…

質問への回答は、毎週木曜日となっております。

※質問が無い場合は、配信無し

ライフデザイン実践会代表・ななころ

<http://japanlifedesign.com/>