

不動産節税相談所

袴田会計総合事務所
(静岡県沼津市)
税理士 袴田学



Q 贈与の合意解除は可能でしょうか

所得税及び相続税対策を目的として父から息子に賃貸マンションの贈与を行い、所有権の移転登記をしましたが、息子が贈与税の確定申告を失念してしまいました。この場合贈与の合意解除等により贈与税の課税漏れを回避することは可能でしょうか？

A 親族間の贈与契約は容易に取り消せない

名義変更を伴う財産の移転が(所有権移転登記など)あったケースでは、『贈与の意思に基づくものでない場合』や『権利者の錯誤に基づいて行われた場合』などのやむを得ない事情がある場合を除き原則として贈与となり贈与税の課税対象となります。

また贈与の合意解除を行い、所有権の抹消登記をすることにより民法上の所有権が父に回復したとしても、原則として贈与税の納税義務は消滅せず、贈与税の本税のみならず不納付加算税及び延滞税を課されることとなるでしょう。

これは贈与の性質上、親族間等の身内の取引が多いことから租税回避目的で事実の捏造が容易にできてしまうため、税務当局としても『後出しジャンケンは認めません』という強い姿勢を示しており、贈与税の課税対象とならない旨を立証するに足る客観的事実の確認や証拠の提供がない場合には贈与税を課税することとしております。

参考までに下記の条件を全て満た

す合意解除があった場合には、贈与をなかつたものとして取扱い贈与税を課さないという救済措置がありますが、生前贈与計画を履行した場合には、それに即した申告書・届出書の提出を適切に行うことが最も重要と思料されます。

(1) 贈与契約の解除を当該贈与のあった日の属する年分の申告期限(翌年3月15日)までに行い、かつ、解除されたことが名義の変更等により確認できること。

(2) 贈与契約に係る財産が、受贈者によって処分され、若しくは担保物件その他の財産権の目的等とされていないこと。

(3) 当該贈与契約に係る財産について贈与者又は受贈者が譲渡所得その他の申告又は届出をしていないこと。

(4) 当該贈与契約に係る財産の受贈者が当該財産の果実(家賃収入など)を収受していないこと。収受している場合には、その果実を贈与者に返却していること。

プロフィール 静岡県立南山高校、武蔵大学卒業。池袋合同事務所、辻・本郷税理士法人、アクタス税理士法人を経て袴田会計総合事務所入所。現在は南山法律事務所の税務顧問を兼任。得意分野は資産税・M&A・企業再生など。

入居者の需要強

ホーム発電と組み合わせれば、さらに効率を高めることが可能だ。東京ガス(東京都港区)が提案しているのは、酸

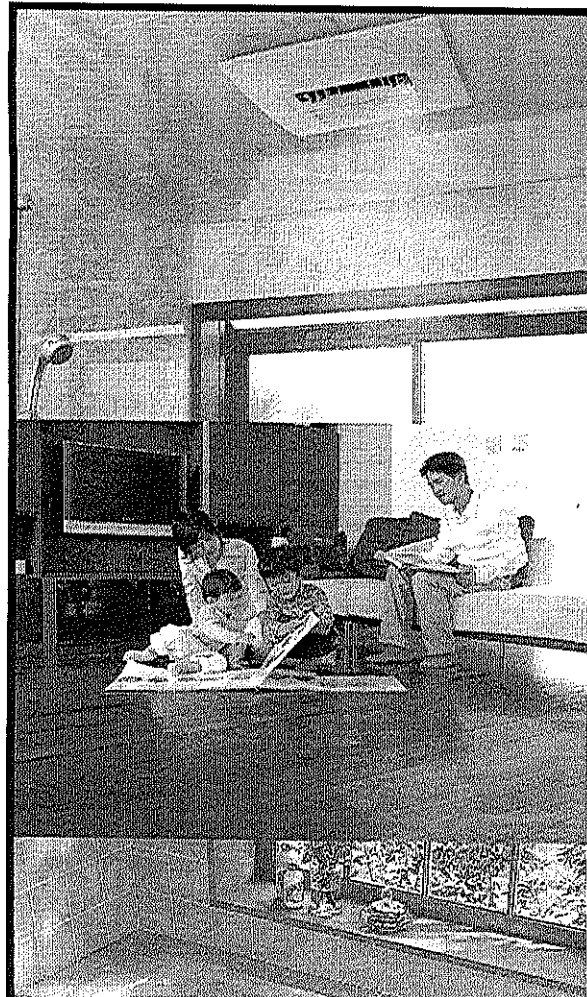
トピックス

「使っていない屋上を貸してください」

「屋上貸して下さい」太陽光ファンド登場

注目を集めていたのはNEXT(東京都文京区)の出展ブース。実はこれ、太陽光パネルの設置場所を探しているファンドの注目を集めていたのはNEXT(東京都文京区)の出展ブース。実はこれ、太陽光パネルの設置場所を探しているファンドの注目を集めていたのはNEXT(東京都文京区)の出展ブース。...

種々の差は定価ベースで6万円程度と、価格的にも導入しやすい。延べ床面積150㎡の戸建て住宅、4人家族の場合、太陽光発電とエコジョーズを併用すると、年間購入電力量を従来より4割圧縮。太陽光で発電して余った分の電気は売電することが可能。光熱費ベースで見ると、年間光熱費の負担が10万円程度、8~1万円分を売電できる計算だ。エコジョーズは今後、設備機器の高性能化、低価格化により、さらに進むと予想される。新しい付加価値対策の一つとして注目が集まる。



エネルギー・フロンティア TOKYO GAS

お湯でひろがる豊かな暮らし 省エネ高効率給湯器 エコジョーズ

エコジョーズは省エネ・高効率・低NOxの、地球環境にやさしい省エネ高効率給湯器です。従来の給湯器では約80%が限界だった熱効率を、排気熱・潜熱回収システムにより約95%までに向上しました。これにより省エネルギーを実現し、大幅なランニングコストの削減を実現。使用ガス量が約13%削減できるため、従来型と比較して年間で給湯だけなら約10,000円、床暖房を合わせると約14,000円の節約を可能にしています。また、お風呂や給湯だけでなく床暖房や浴室暖房乾燥機あるいはミスト

