

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 息子がリノベの費用を負担。登記はどうなる

空き家になっていた父所有の木造一戸建ての貸家(固定資産税評価額500万円)を、息子が200万円を負担してリノベーションして再度賃貸することになりました。この場合の家屋の登記や家賃収受の方法はどうしたらよろしいでしょうか?

A そのままでは父に贈与税が課税される

既存家屋に対するリノベーション費用は民法の【不動産の附合】の規定により、原則として既存家屋の所有者である父に帰属することになります。つまり父名義でしか登記を行うことができないため、息子から父にリノベーション費用200万円の贈与があったものとして父に贈与税が課税され、家賃も父に帰属することになります。

これらを回避するために下記の2つの手法が考えられます。

①リノベーション前に貸家を父から息子に贈与する方法

息子に贈与税(空き家の期間やその期間の募集状況等により貸家評価額で贈与が可能か否か注意が必要)が課税されるものの、リノベーション前に所有権が息子に移転していることから、息子一人の所有権登記が可能となり、家賃も全額息子に帰属することになります。また貸家の土地所有者が父の場合、土地は使用貸借でも差し支えなく、親子間取引のため借地権の問題も発生しないので、父に贈与の意思があれば非常に有効な手法と思料されます。

②リノベーション前の貸家の時価とリノベーション費用相当額の比率により共有持ち分登記をする方法

貸家の時価(便宜上500万円とします)とリノベーション費用200万円の比率で共有持ち分登記をします。

父: 500万円 / 2500万円... 1 / 5

息子: 200万円 / 2500万円... 4 / 5

ここに税務上は、父につき既存家屋の評価額500万円×4 / 5 = 400万円相当を息子に譲渡し、息子からリノベーション費用200万円×1 / 5 = 400万円の対価を受けたという扱いになり、父に対して譲渡所得税が発生することになります。また家賃の帰属についても上記の割合で収受するのが妥当と思われる。

上記のいずれの方法を適用するかについては、①の贈与税と②の譲渡所得税の負担の大小だけではなく、父の年齢、家族構成、財産構成、収入状況などから所得税および相続税の長期的な負担金額や相続対策等を考慮して総合的に判断する必要があります。

(毎月第4週掲載)

プロフィール

静岡県立韮山高校、武蔵大学卒業。池袋合同事務所、社・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。現在は南青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。

人気上昇 話題の工リ

つくば編

つくばエクスプレスにより注目を集め、つくばエリア。県内の会社が次々に進出、も激戦区になりつつある現場をレポートした

機能を土浦市からつくば市へ移管した桂不動産の渡辺宗明専務だ。この言葉が同エリアの需要の高さを物語っている。同社10店舗目となるつくば店は、現在月間100組が来店する。土浦市内の既存店などに比べ2倍の集客数だ。開店から半年ほどで管理受託も300戸に達した。

管理戸数が土浦上回



一誠商事(茨城県つくば市) 五十嵐徹専務(38)

他に、土浦市や阿見町などを合わせて現在9店舗を展開しているが、売りに上り、06年には本社自体を同地へ移転させた。30年ほど前から国が取り組む研究学園都市の形成や万博開催により、2号店を出店していた同エリアに隣接する土浦市に本社を構えていた。年々土浦市には、管理戸数でも土浦エリアをしのぐまでになりました。以前から本社移転を模索しており、つくばエクスプレス開通の恩恵を受けた大幅な収益拡大が本社移転の1つの要因になりました。

大手管理会社がつくばへ本社移転

茨城県南部で1万1500戸の管理を行う一誠商事(茨城県つくば市)が人口6200戸の桂不動産(茨城県土浦市)が人口流動に伴い本拠地をつくばエリアへ動かした。

創業30年以上の老舗管理会社がつくばへ本社移転するほど需要が高まっているのだ。また、水戸で圧倒的な知名度を

管理を請け負うアジア住販(茨城県つくば市)も新店を開業させるなど激戦の様相を呈している。「もう少し早くオープンが新設。東京・秋葉原から最速45分で行くつくば研究を切り開いてつくられた

2005年のつくばエクスプレス(以下TX)が開通に伴い、つくば市内の「つくば駅」に初となる「つくば駅」が新設。東京・秋葉原から最速45分で行くつくば研究を切り開いてつくられた

TX沿線の区画整理が進められている。今年5月、つくば市に点在するつくば駅周辺の全物件移転率95%以上に上る。山々約され、研究学園駅近郊に

大型商業施設がオープンしたり、

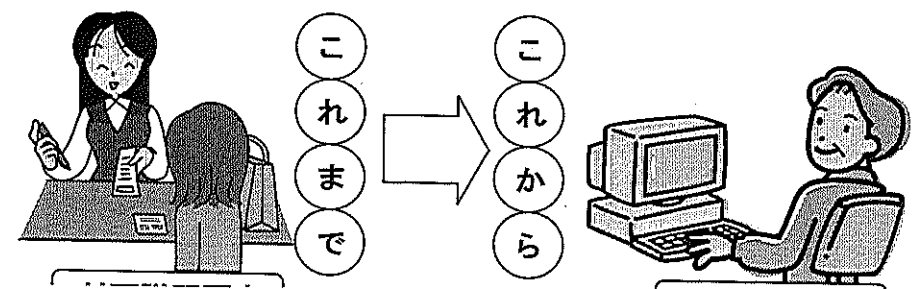
収益不動産も好調

収益物件の売買仲介が好評を得ており、注力しているのは上約にながっている。総屋不動産(茨城県土浦市)だ。10年前につくばに進出し、市内で2店舗を運営している。3年前から取り組み、昨年度は15件が成約し、売り上げの3分の1を占めるに至った。集客は当初「HOMES」収益不動産で行っていたが、現在は8割以上を自社ホームページで集客している。無料会員登録を行ったユーザーが多く、仲介した物件の客付けはほぼ100%を維持している。

各店前年実績更新

4年前に、土浦市からつくば市へ本社ごと移転させた一誠商事。さらに、昨年4月には研究学園駅に新店舗をオープンさせた。本社のあるつくば駅周辺は古くからの公園・社などが立ち並びアパート・マンション開発の余地が少ない。駅近くで物件探しをする人にとっでは、賃料相場が1LDK40㎡ほどで7万5000~8万5000円とつくば駅と同等で、区画整理によって建てられた新築に住めることに魅力を感じ研究学園駅が選ばれているのだという。同店では、物件供給の増加に伴い、昨年同月比の成約数が4倍に伸びている。また、マイハウス3店舗目となるつくば店も、4年前の出店以来、対前

「セルフサービス」型システム導入により、ご入居者様向け保険の取扱いを見直してみませんか?



フレックス独自の「BP店」システム 三大メリット

- その一 とにかく手間がかかりません
保険の「直販」ですから、申込み時はキャッシュレス。現金を取り扱う手間がありません。また、集金業務のみならず更新手続や事故対応等の業務も生じません。
- その二 資格者による契約説明は不要です
お客様自身によるセルフサービス化を徹底した独自の通販システムですから、募集人資格者による契約説明は不要です。