

## 今月の事例

## 借地権者の地位に変更なし



## 事 例

Aさんから、姉Xさんの相続についてご相談をいただきました。Xさんは生涯独身でお子様はいらっしゃいません。Aさんとは二人姉弟で、ご両親は既に亡くなっていることから、相続人はAさん1人となります。XさんはAさん名義のご自宅に同居されており、相続財産は銀行預金のみで、不動産はなく、相続税の申告も不要のようで、手続きはスムーズに進みそうです。

そんな中、Xさんの財産をお聞きしながら手続きを説明したところ、Aさんから「昔、税理士に相談して税務署に書面を提出したのだが、それが今回の相続に影響するのではないか」とのご質問をいただきました。ご自宅の金庫に眠っていた書面は、40年以上前の日付で税務署の印が押され、借地権者にお母様、所有者にAさんが署名されている「借地権者の地位に変更がない旨の申出書」というものでした。

## 結 果

詳しくお話を伺うと、もともと借地の敷地にお父様名義の家があり、お父様が亡くなられてからもご家族でお住まいでした。その後、借地契約の更新の際に、Aさんが地主から底地を買い取ったとのこと。Aさんは家を建て替え、平成になってからお母様が亡くなっています。

親が借地している土地の底地部分の子が買い取った後に、親子間での地代のやり取りがない場合は、親が有していた借地権が子に贈与されたものとみなされ、贈与税が発生します。これを避けるためには、借地権者は親のままで、贈与はないということを税務署に申出をする必要があります。申出書を提出した場合、借地権は元の借地権者の相続財産として相続税の課税対象となります。お母様が亡くなっている為、土地の2分の1の借地権がXさんの相続財産となり、銀行預金も合計すると、相続税の基礎控除を超える為、相続税の申告を行うこととなりました。



40年以上前のことをAさんが忘れずにくださったおかげで、申告漏れを防ぐことができました。Aさんは、ずっと気がかりだったようで、ようやく心配から解放されると、ほっとされていました。



## ポイント

## 借地権と相続税申告漏れのリスク

## ●借地権

借地権とは、建物の所有を目的として地主から土地を借りる権利です。相続税や贈与税の課税対象となる財産として評価されます。一般的に借地権の評価は、自用地評価額（所有権として評価した額）に「借地権割合」を乗じて算出します。

## ●借地権割合

「借地権割合」とは、土地全体の価値のうち、借地権が占める割合を示したもので、地域ごとに7段階で定められています。仮に借地権割合が70%の地域の場合、底地の評価は30%、借地権の評価は70%となり、土地を所有していない場合でも、借地権として高く評価されることがありますので、相続や贈与に当たっては注意が必要です。

## ●税務署への申出書

例えば、親が地主から土地を借りている（「借地権」）場合で、その「底地」を子が地主から買い取り、その後、親子間で地代のやり取りをしないとすると、親の持っていた「借地権」は消滅、子が「底地」と「借地権」、つまり土地全体を所有することになります。すなわち、子は「借地権」を無償で手に入れたことになるため、親から子への贈与があったものとみなされます。その際、「借地権者の地位に変更がない旨の申出書」を税務署に提出することで、地代のやり取りは無くても、借地権は借地権者に存在し続けるという主張が通り、贈与税を回避することができます。ただし、この場合、親が亡くなった際に借地権を相続財産として計上する必要があり、申出書を提出したことを忘れてしまうと、相続税の申告漏れ等のリスクにつながりますので注意しましょう。

