daily コラム

2017年6月22日(木)

〒810-0001　福岡市中央区天神2-8-49　ヒューリック福岡ビル7階
税理士法人かさい会計　TEL 092-771-4421 FAX 092-771-1417
Email　info@kasai-grp.co.jp

不動産の附合

不動産の附合

民法の第242条に不動産の附合と言う規定があります。「不動産の所有者は其不動産の従として之に附合したる物の所有権を取得す。」と言うものです。
何やらわかりにくいので、事例で示すと、建物を増築した場合、だれが増築しようとその増築部分は、当初の建物の所有者のものですよ、と言うことです。

親子では良くある話

他人名義の建物に金を払って増築する人がいるのかと思われるでしょうが、それが時々いるのです。父親所有の家屋の増改築資金を子供が負担することはよくある話です。例としては、高齢などの理由で父親が増改築資金のローンを組めない場合（子供がローンを組むのも子供が資金を出したことになります。）や、一人前になった子供が二世帯向けにするためなどに自分で資金を用意して、増改築をするような場合です。

贈与税がかかってきます

この場合父親所有の家屋に子供が費用を負担して増築したとしても、増築部分の所有権登記を子供の名前ですることはできません。つまり増築部分も以前の所有者である父親の所有とされてしまうのです。これが「不動産の附合」です。

よって家屋の所有者は父親で増築資金を出したのが子供であれば、父親は増築部分を子供から贈与を受けたことになります。増築家屋という利益を手にした父親から贈与税を頂きます、というのが税務の考え方です。(この場合「贈与の意思の有無」は一切関係ありません。)

対策は次のどちらかで

贈与税がかからない為の方法は次の二つのどちらかです。(勿論ケースバイケースで、どちらの方法が良いとは言えません。)
方法①：増築前の家屋を父から子供が贈与を受けて、その後に増築する方法
方法②：増築前の家屋の評価額と増築費用の合計額に占めるそれぞれの割合に基づいて、父と子供の共有持分登記をする方法。

贈与税を払わないと言うだけなら②ですが、この際子供の名義にした方が良いと言うような場合などは①とすることも良いと思います。