

⇨ 父親所有の建物に子が増築する場合

Q : 父親名義の建物に子供がお金を出して増築する場合、何か注意することはありますか？

A : 贈与とにならないように注意が必要です。

【解説】

民法242条では、不動産の所有者は、その不動産に従として付合した物の所有権を取得するとしています。

したがって、家屋を増築した場合には、その増築した家屋が独立した構造及び機能を有していない限り、既存の所有者が所有権を取得することになります。

このため、お尋ねのように、父親名義の建物に子供がお金を出して増築しますと、その分については父親が所有権(経済的な利益)を取得したことになりますので、子から親へ贈与があったものとみなされ、贈与税が課せられることとなります。

贈与税が課されないようにするには、増築資金を支出した者(子)が、その資金に見合う家屋の持分を取得したものととして登記しなければなりません。

なお、この場合、父親は自分の持分を子に、その子の持分となった部分を譲渡したこととなりますが、家屋の場合は、一般的に家屋の時価と取得費がほぼ同額であることが多いことから、譲渡所得税は課税されないことが多いでしょう。

