

# 実務研究

日本税務会計学会  
令和4年11月 月次研究会



松原 伸樹（江東西）

## 同居住宅リフォームの 税務上の留意点

### 1. はじめに

我が国において高齢者と  
いわれる65歳以上の方々に  
とっては、老後2000万  
円問題が浮上し、生活のた  
めの収入、将来老々介護に  
なる可能性もある自分や配  
偶者の健康や病気のことな  
ど、高齢者なりの健康面・  
経済面の不安が大きなもの  
になっている。

また、子供たちの立場に  
たつと、仕事・キャリアの  
割には収入が増えないこ  
と、急速な少子高齢化によ  
る諸問題によって、結婚、  
教育費、健康・病気、更に  
は老後の生活資金・年金と

将来に不安を感じている  
方々が多いようである。

近年、親・子それぞれの  
立場による不安を解消する  
ための一つの方法として、  
親と同居する二世帯住宅・  
三世帯住宅のリフォーム工  
事が多くなっている。しか  
も、親の所有する建物に子  
がリフォーム代金を出して  
リフォーム工事をするこ  
とが多いのである。

本稿では、親の所有する  
建物に子がリフォーム代金  
を出すことによる課税の取  
り扱いについて、検討する  
こととする。

### 3. 親名義のマンションに対し、子がリフォーム代金を出す場合

マンションの相続税評価  
額は、区分所有する建物の  
評価額については固定資産税  
評価額により評価し、敷地  
権（土地）の評価額について  
はマンションの敷地全体の  
評価額にその区分所有する建  
物に係る敷地権の割合を乗  
じて評価したそれぞれの評  
価額の合計額になる。

では、評価方法同様、親  
名義のマンションに対し子  
がリフォーム代金を出した  
場合も、一軒家の建物に相  
当する部分のみを子に移転  
し、敷地権に相当する部分  
を親名義のまま分けて登  
記が可能かという点それは  
できない。

マンションの持分全部を  
子に移転すると、今  
度は子に多額の贈与税が課  
税されることになる。

### 4. 借地権者である親名義の建物に対し、子がリフォーム代金を出す場合

親の自用地にある建物を  
子が贈与又はリフォーム代  
金相当分の持分移転による  
取得であっても、土地の使  
用貸借で課税関係は生じな  
い。

### 5. やさしい

同居住宅リフォームにあ  
たり、建物の所有者とリフォーム代金を出す者が異なることによる課税について  
色々な問題が発生すること  
を知らない納税者が多く、  
税理士に相談することもほ  
んどない。

### 2. 親名義の建物に対し、子がリフォーム代金を出す場合

親名義の建物に対し子が  
リフォーム代金を出した場  
合には、そのリフォームし  
た部分は建物の所有者であ  
る親の所有物となる（民法  
242条 不動産の付合）。  
この場合、親が子に対して  
対価を支払わないときには  
代金相当額の贈与を受けた  
と考え親に贈与税が課税さ  
れる。リフォーム代によ  
っては多額の贈与税が親に課  
税されてしまう。

### 1. はじめに

譲渡収入は、リフォーム  
代金のうちリフォーム後の  
親の持分相当分となる。  
取得費についてはだが、建  
物の売買契約書・建築請負  
契約書を確認して実際の取  
得価額を基に計算できるの  
が一番良いが、建物の築年  
数がかなり経過しているこ  
ともあったりして建物の売  
買契約書・建築請負契約書  
がないなどで取得価額が不  
明なことが多い。

### 3. 親名義のマンションに対し、子がリフォーム代金を出す場合

マンションの相続税評価  
額は、区分所有する建物の  
評価額については固定資産税  
評価額により評価し、敷地  
権（土地）の評価額について  
はマンションの敷地全体の  
評価額にその区分所有する建  
物に係る敷地権の割合を乗  
じて評価したそれぞれの評  
価額の合計額になる。

### 4. 借地権者である親名義の建物に対し、子がリフォーム代金を出す場合

親の自用地にある建物を  
子が贈与又はリフォーム代  
金相当分の持分移転による  
取得であっても、土地の使  
用貸借で課税関係は生じな  
い。

### 5. やさしい

同居住宅リフォームにあ  
たり、建物の所有者とリフォーム代金を出す者が異なることによる課税について  
色々な問題が発生すること  
を知らない納税者が多く、  
税理士に相談することもほ  
んどない。

### 2. 親名義の建物に対し、子がリフォーム代金を出す場合

親名義の建物に対し子が  
リフォーム代金を出した場  
合には、そのリフォームし  
た部分は建物の所有者であ  
る親の所有物となる（民法  
242条 不動産の付合）。  
この場合、親が子に対して  
対価を支払わないときには  
代金相当額の贈与を受けた  
と考え親に贈与税が課税さ  
れる。リフォーム代によ  
っては多額の贈与税が親に課  
税されてしまう。

### 1. はじめに

我が国において高齢者と  
いわれる65歳以上の方々に  
とっては、老後2000万  
円問題が浮上し、生活のた  
めの収入、将来老々介護に  
なる可能性もある自分や配  
偶者の健康や病気のことな  
ど、高齢者なりの健康面・  
経済面の不安が大きなもの  
になっている。

### 3. 親名義のマンションに対し、子がリフォーム代金を出す場合

マンションの相続税評価  
額は、区分所有する建物の  
評価額については固定資産税  
評価額により評価し、敷地  
権（土地）の評価額について  
はマンションの敷地全体の  
評価額にその区分所有する建  
物に係る敷地権の割合を乗  
じて評価したそれぞれの評  
価額の合計額になる。

### 4. 借地権者である親名義の建物に対し、子がリフォーム代金を出す場合

親の自用地にある建物を  
子が贈与又はリフォーム代  
金相当分の持分移転による  
取得であっても、土地の使  
用貸借で課税関係は生じな  
い。

### 5. やさしい

同居住宅リフォームにあ  
たり、建物の所有者とリフォーム代金を出す者が異なることによる課税について  
色々な問題が発生すること  
を知らない納税者が多く、  
税理士に相談することもほ  
んどない。

### 2. 親名義の建物に対し、子がリフォーム代金を出す場合

親名義の建物に対し子が  
リフォーム代金を出した場  
合には、そのリフォームし  
た部分は建物の所有者であ  
る親の所有物となる（民法  
242条 不動産の付合）。  
この場合、親が子に対して  
対価を支払わないときには  
代金相当額の贈与を受けた  
と考え親に贈与税が課税さ  
れる。リフォーム代によ  
っては多額の贈与税が親に課  
税されてしまう。

我が国において高齢者と  
いわれる65歳以上の方々に  
とっては、老後2000万  
円問題が浮上し、生活のた  
めの収入、将来老々介護に  
なる可能性もある自分や配  
偶者の健康や病気のことな  
ど、高齢者なりの健康面・  
経済面の不安が大きなもの  
になっている。

また、子供たちの立場に  
たつと、仕事・キャリアの  
割には収入が増えないこ  
と、急速な少子高齢化によ  
る諸問題によって、結婚、  
教育費、健康・病気、更に  
は老後の生活資金・年金と

将来に不安を感じている  
方々が多いようである。

近年、親・子それぞれの  
立場による不安を解消する  
ための一つの方法として、  
親と同居する二世帯住宅・  
三世帯住宅のリフォーム工  
事が多くなっている。しか  
も、親の所有する建物に子  
がリフォーム代金を出して  
リフォーム工事をするこ  
とが多いのである。

本稿では、親の所有する  
建物に子がリフォーム代金  
を出すことによる課税の取  
り扱いについて、検討する  
こととする。

譲渡収入は、リフォーム  
代金のうちリフォーム後の  
親の持分相当分となる。  
取得費についてはだが、建  
物の売買契約書・建築請負  
契約書を確認して実際の取  
得価額を基に計算できるの  
が一番良いが、建物の築年  
数がかなり経過しているこ  
ともあったりして建物の売  
買契約書・建築請負契約書  
がないなどで取得価額が不  
明なことが多い。

マンションの相続税評価  
額は、区分所有する建物の  
評価額については固定資産税  
評価額により評価し、敷地  
権（土地）の評価額について  
はマンションの敷地全体の  
評価額にその区分所有する建  
物に係る敷地権の割合を乗  
じて評価したそれぞれの評  
価額の合計額になる。

では、評価方法としては、  
国税庁HPに記載のある『標準  
建築価額を基に、取得費不  
明な建物の取得費相当額を  
査定する方法』があり、こ  
の方法だと、譲渡利益が発  
生しない可能性もある。  
しかし、計算方法が複雑  
なため納税者にとって計算  
が難しいのではないかと感  
じる。

可能な限り、親名義の建  
物の全持分をリフォーム工  
事前の子に贈与する方法が  
簡便であろう。

建物の敷地については、  
建物の所有が親から子にな  
ったとしても、土地の使用  
貸借となり課税上の問題は  
なく、また、親の相続が発  
生した時には同居した子が  
敷地を相続すれば、生計を  
一にするかどうかに関係な  
く小規模宅地等の特例の適  
用は可能である。その敷地  
については建物所有の子が  
相続することが必然的では  
ないかと思われる。親の相  
続財産に占める建物の敷地  
の評価額次第では、相続人  
になり得る他の子との間で  
相続財産の分割協議がまと  
まらな可能性もありうる  
ため、建物をリフォーム工  
事する前に親と子の間で今  
回のリフォーム工事と相続  
について十分に話し合うこ  
とが大事ではないかと考え  
る。実際、親の建物のリフォームについて法定相続人  
とならない娘婿がリフォーム代金を負担して親と娘夫  
婦が同居するケースも実務  
ではかなり多い。

では、親の建物が自用地  
ではなく借地権の場合でも  
課税関係の問題がないのか。  
借地権の場合は、建物の  
贈与又は持分移転と同時  
に、親から子に借地権の贈  
与又は持分移転による譲渡  
による課税関係が発生して  
しまう。

借地権については親から  
子への贈与又は譲渡課税  
は、税務署に「借地権の使  
用貸借に関する確認書」を  
提出することにより回避す  
ることができる。しかし、  
「借地権の使用貸借に関す  
る確認書」は、借地権者・  
建物の所有者・土地の所有  
者と連名で提出しなければ  
ならない。その為、外観で  
は変化が分からないリフォームであつても建物を建て  
替える場合同様に土地の所  
有者に連絡が必要になり、  
承諾料を支払う可能性もあ  
る。

納税者はそこまで理解し  
ていない可能性もあるので  
十分注意しなければなら  
ない。

同居住宅リフォームにあ  
たり、建物の所有者とリフォーム代金を出す者が異なることによる課税について  
色々な問題が発生すること  
を知らない納税者が多く、  
税理士に相談することもほ  
んどない。

最後に、今後も親世帯と  
子世帯が同居する為のリフォーム工事は増えると思わ  
れる。税理士が、納税者か  
ら同居住宅リフォーム工  
事に関して相談があった場合  
に、将来の相続も含めて  
色々と助言ができることを  
願う。

同居住宅リフォームにあ  
たり、建物の所有者とリフォーム代金を出す者が異なることによる課税について  
色々な問題が発生すること  
を知らない納税者が多く、  
税理士に相談することもほ  
んどない。