

親名義の不動産収入を子の収入とした場合

税理士 嶋 賢治

今年の確定申告でもありましたが、高齢の親が所有している不動産を子が管理している場合の収入の帰属はどうなるのでしょうか。

不動産経営を引き継いだということで子の収入として申告することができるのかというと、結論から言えばできません。

不動産から生じる収入はあくまでも不動産の所有者のものというルールがあります。

従って、収入の帰属はあくまでも登記簿謄本の所有者の名義通りということになります。

もし、不動産の収入を子がもらっているならば所得税は親にかかって、さらにその収入は子にわたっているので、子へ贈与税がかかるというダブルパンチに見舞われます。

もちろん生前贈与をして不動産の名義を子に変えれば子の収入とす

ることができますが、生前贈与をすることで生じるメリットやデメリットをよく考えてから名義変更の判断をおすすめします。

メリットは

- ①今後受け取れる不動産収入は子の収入となるので、その分だけ親の相続財産を増やさないことができる。
- ②すでに生前贈与しているので、当該不動産を誰が相続するか悩んだり争わなくて済む。

デメリットは

- ①不動産の名義を変えるための登記費用がかかる。
- ②不動産取得税が発生する（相続した場合は発生しない）その金額は結構大きい。
- ③相続税の申告時に利用できる「小規模宅地の特例」を使えないなどです。

小規模宅地等の特例とは、貸した相手や貸している土地の面積に応じて50%～80%の割合で土地の評価を減額してよいというものです。（ただし面積には限度があります）

相続税がかからない場合は③は考えなくても大丈夫です。

このようなことを考慮に入れて、生前贈与をすべきかどうかの判断をすべきです。