

平成17年10月

第3回 相続時精算課税制度について

稲垣 創平

平成17年7月7日に「定期借地権の賃料の一部又は全部を前払いとして一括して授受した場合における相続税の財産評価の取り扱い」が明らかにされました。内容的には単純明快で、相続、遺贈又は贈与により取得した前払賃料方式による定期借地権の評価は、前払賃料を「定期借地権等の設定の時ににおける借地権者に帰属する経済的利益の総額」に含めて課税時期（相続開始時）における定期借地権の価額を評価します。

解釈と致しましては、前払賃料は借地契約終了時にその未経過分相当額は0となり返還不要となりますので、もし被相続人が前払賃料を支払っていたならば（被相続人が定期借地人のケース）残存期間に応じた定期借地権の価額に反映されることになるわけです。ここでの注意点は、前払賃料にかかる債権を定期借地権と別建てで評価してはいけないということです（二重に評価することになります）。

さて、今回のひとくちメモは、その「前払賃料」と「相続時精算課税にかかる住宅取得等資金の特例（3500万円特別控除）」についてです。次のようなケースを考えてみてください！

子が父から「前払賃料方式による定期借地権」の前払賃料の支払に充てるための資金贈与を受けた。この贈与は「土地の上に存する権利を取得するための対価」に該当し「相続時精算課税にかかる住宅取得等資金の特例」を適用することができるかどうか？

答えはNOです。

「相続時精算課税にかかる住宅取得等資金の特例」の適用要件の1つに、その贈与された金銭が「土地の上に存する権利の取得のための対価」に充てるものであればOKというものがあります。そこで、前払賃料は「土地の上に存する権利を取得するための対価」に該当するかどうかという疑義が生じるわけですが、前払賃料は借地権の取得価額を構成するものではないので該当しません。つまり「相続時精算課税にかかる住宅取得等資金の特例」を適用することができないのです。

前払賃料は、財産評価上は借地人に帰属する経済的利益として定期借地権の評価額に反映されますが、「土地の上に存する権利を取得するための対価」には該当しませんのでご注意ください。