



Q1. 子名義の建物に対して親がリフォーム代金を負担し工事をおこなった場合に注意することはありますか？

A1. リフォーム代金を負担することが税務上において親から子への贈与として取り扱われ、子に贈与税の納税義務が生じる可能性があります。

子名義の建物に対してリフォームをおこないその工事代金を親が負担した場合、その増改築部分は原則として子の所有物となります。このような場合において税務では、まず親が子に資金を贈与し、次に子はその資金でリフォームをおこなったと考えます。したがって工事代金を受贈したのとして子が贈与税の納税義務者となります。

なお、一定の要件を満たす場合には「直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の非課税」の規定を受けることができるため、上記のようなリフォーム代金を非課税で贈与することが可能となります。

Q2. 親名義の建物を子がリフォームする場合に注意をすることはありますか？

A2. 親名義の建物を子がリフォームする場合には、原則として親に贈与税が課税される可能性があります。

親名義の建物に子がリフォーム代金を負担し工事をする場合におけるその増改築部分は原則として建物所有者である親の所有物となります。このような場合には、まず子が親に資金を贈与し、次に親がその資金でリフォームをおこなったと税務では考えます。したがって、当工事代金について親に贈与税の納税義務が生じます。

なお贈与税課税を避けるためには、不動産の持分を変更する必要があります。具体的には、子が負担したリフォーム代金に相当する建物持分を親から子に移転（代物弁済）する旨の変更登記手続きをおこないます（実際の運用は司法書士にご相談いたします。）。

Q3. 耐震リフォームをした場合に適用可能な固定資産税に関する特例を教えてください。

A3. 一定の要件を満たす耐震リフォームをおこなった場合には、工事完了の翌年 1 年間において床面積 120 m²までに対する固定資産税が 2 分の 1 となります。

○概要（下記は名古屋市を例としております。）

原則として耐震改修工事が完了した年の翌年度分に限り住宅の固定資産税が減額されます。

○減額される税額

住戸 1 戸当たりの居住面積のうち 120 m²までに相当する固定資産税額の 2 分の 1

○減額制度の対象となる家屋

昭和 57 年 1 月 1 日以前から所在する住宅

○要件

・平成 18 年 1 月 1 日から平成 30 年 3 月 31 日までの間に、建築基準法に定める現行の耐震基準に適合させる耐震改修工事が完了していること。

・耐震改修工事に要した費用が住戸 1 戸当たり原則として 50 万円を超えていること。

○手続き

一定の証明書を添付し、耐震改修工事が完了した日から 3 か月以内にその住宅の所轄市税事務所家屋係等へ「耐震基準適合住宅に係る固定資産税減額申告書」を提出します。

