

税務相談室

遺産取得の予約

ひと昔前までは、親と同居する長男が先祖伝来の財産を相続するのが普通でしたが、最近ではなかなかそれもむずかしい時代になりました。今回は、そんな悩みを抱えるある長男からの相談です。

質問

私は親と同居する公務員です。父は日頃から「家の財産は長男であるお前が相続するに決まっている。」と言いますが、遺言書を作成した様子はありません。この口約束を何らかの方法で有効な形にすることはできませんか。



死因贈与契約を考える

死因贈与契約は「私が死んだらこの財産をあなたに上げる。」という約束です。同様な効果は遺言でもできますが、遺言による贈与（これを「遺贈」といいます。）は遺言者の単独行為ですから、他人が遺言の内容を事前に

確認することはできませんし、例えそれができたとしても、遺言者は自分の判断でいつでもその内容を変更することができません。ところが、死因贈与は当事者（父親とあなた）の約束ですから、その内容を書面にする（できれば公正証書にすることを推奨します。）ことによって契約の証とし、これを仮登記（これを「始期付所有権移転仮登記」といいます。）することによって他の者に対抗することができます。また、

死因贈与契約書（サンプル）

贈与者〇〇（甲）と受贈者××（乙）は下記のとおり贈与契約を締結する。

記

- 第1条 甲はその所有する下記不動産を無償で乙に贈与する。
 - 第2条 本件贈与は贈与者の死亡によって効力を生じ、これと同時に贈与物件の所有権は乙に移転する
 - 第3条 甲は、贈与物件につき乙のために所有権移転請求権保全の仮登記をなし、乙がこの登記手続を申請することを承諾した。
 - 第4条 甲は次の者を執行者に指定する。
【執行者の住所・氏名・職業の表示（省略）】
【不動産の表示（省略）】
- 平成〇年〇月〇日
【当事者の住所氏名の表示（省略）】

税金について

その契約の中に約束の実現を担う「執行者」を定めておけば、他の相続人の協力を要せずに、執行者と受贈者（あなた）の二人で権利移転の手続きを進めることができます。その際、執行者は受贈者であるあなたが兼ねることでもありますので、そうすれば、あなたが単独で本登記（これを「所有権移転登記」といいます。）をすることも可能になります。

死因贈与契約を締結し、仮登記をしたとしても、その時点ではまだ贈与は実行されていませんので、この時点では何の課税関係も生じません。課税関係が生じるのは、贈与者が死亡して贈与の効力が発生したときです。この場合、死因贈与は「贈与」という字は付いていてはいても、死亡を契機として財産が移転すると

ころは相続と同じですから、死因贈与は相続税の課税対象として扱われます。この点、贈与税の課税対象となる生前贈与に比べれば税負担はずいぶん軽くなります。但し、死因贈与は法律的にはやはり「贈与」ですから、登記をするときには「贈与」を原因とします。贈与を原因とする移転登記をするときにかかる登録免許税は相続のときの5倍（不動産の価額の2%相当額）になります。さらに、相続のときにはかからない不動産取得税もかかります。そこが死因贈与の欠点といえますので、一家の財産のすべてとはいわず、一部について死因贈与としてはいかがでしょうか。

ハッピーハウス 税務相談室

税理士 坂西 史也
＜電話＞
092(562)9510

