

個人が無償で個人の土地を借りて、駐車場経営をしている場合の所得の帰属

同族関係者間において土地所有者以外の者が土地を借りて駐車場経営を行っているケースが見受けられます。また親子間において、親の土地を子が無償で(賃料を払わないで)駐車場経営を行っている場合も多々あります。この場合の収入は親に帰属するのでしょうかまたは子の収入とされるのでしょうか。

同族会社間、親子間の土地の貸借は第三者取引と異なり、安易な取決めで行われることが多いのが実情です。しかし、単に、その年分の所得の帰属にとどまらず、将来、相続が発生した場合、相続財産の評価にも影響が及びます。親子間の土地貸借に当たっては、入り口段階での慎重な検討が必要です。

(1) 実質所得者課税の原則

資産または事業から生ずる収益の法律上帰属するとみられる者が、単なる名義人であってその収益を享受せず、その者以外の者がその収益を享受する場合には、その収益は、これを享受する者に帰属するものとして、所得税を課税することとされています。(所得税法 12 条)

これを実質所得者課税の原則といいます。

(2) 所得者の判定

実質所得者課税を適用するにあたっては、所得者の判定が欠かせませんが、税務上の実務の指針を示すために通達が示されています。(所得税基本通達 12-1,12-2)

① 資産から生ずる収益を享受する者の判定

資産から生ずる収益を享受する者がだれであるかは、その収益の基因となる資産の真実の権利者が誰であるかにより判定すべきであるが、それが明らかでない場合には、その資産の名義者がその真実の権利者であるものと推定することとされています。

つまり、登記上記載された名義は事実上正しいと判断されるため、名義者が資産の真実の権利者になるものと解されます。

② 事業から生ずる収益を享受する者の判定

事業から生ずる収益を享受する者が誰であるかは、その事業を営んでいると認められる者(事業主)が誰であるかにより判定するものとされています。

つまり、所有権者、賃借権者などの外形にとらわれることなく、実質的にその事業を営んでいると認められる者が誰であるかにより、判定することになります。

(3) 駐車場経営は不動産所得か事業所得か

駐車場経営を行う場合、所得の帰属者判定の次に、その所得が不動産所得に該当するのがあるか、事業所得(あるいは事業的規模である不動産所得)に該当するの否か、検討を要することになります。

① 有料駐車場等

有料駐車場、有料自転車置場の所得については、自己の責任において他人の物を保管する場合の所得は事業所得(または雑所得)に該当し、そうでない場合には不動産所得に該当しません。

② 建物貸付が事業として行われているかどうかの判定

次に掲げる事実のいずれかの一に該当する場合又は賃貸料収入の状況、貸付資産の管理の状況からみて、これらの場合に準ずる事情があると認められる場合には、事業として行われるものとされます。

イ. 貸間、アパート等については貸与することができる独立した室数が10以上であること。

ロ. 独立家屋の貸付については5棟以上であること

(4) 今回のケースについての結論

① 不動産所得となる場合

青空駐車場の場合で子が使用者から使用料を取得していても、子の所得とならず、土地の真実所有者である父の不動産所得に該当します。

② 事業所得となる場合

子が自分の財産で立体駐車場を建設し、子の責任で駐車場経営をしている場合、その設備を有する駐車場から収益が生じているので、子の事業所得に該当します。

(5) 税務上のトラブル回避策について

所得の帰属についての税務上の判断は上記のとおりですが、その判定に当たっては、現実の管理、運用に係る資料の保存・整理等を行うことが重要です。