

# 営業社員のための『不動産税務通信』R7.6月号

私の所有している土地に設備を設けて月極駐車場にしているのですが、この設備を相続人に贈与したら相続対策になるでしょうか？

どのような駐車場設備を設置しているかで取扱いが変わります。



このまま駐車場収入が増え続けると将来の相続税負担が大変だ…。設備だけに贈与して駐車場収入を子に分散させるか。

「設備だけ贈与」は危険です！  
実行する前に下記の事例をご参照ください。



## アスファルト敷きの青空駐車場

## 自走式の2階建立体駐車場

**VS**

アスファルトは土地とは別個の財産。だからアスファルトだけを息子に贈与して土地は私から使用貸借で借りたことにすれば駐車場収入は息子のものになるね。

税務署

アスファルトだけ贈与なんてありえない。駐車場収入は全部父親のものとして課税する。

**判断**

アスファルトと土地は一体であるためアスファルトだけ贈与は不成立。よって、駐車場収入は父親のものとする。

**裁判所**

**税務署の勝ち**  
(大阪高裁令和4年7月20日)

**VS**

自分の持つてる土地に妻と半分ずつ出資して立体駐車場を建てよう。設備を半分ずつ持っているから駐車場収入も半分ずつだね。

税務署

2階はともかく1階は土地上に駐車しているのと同様変わらない。ならば駐車場収入のうち1階相当分は全部土地所有者の収入だ。

**判断**

立体駐車場の構造物は一体として駐車場の用をなす。よって、2階はもとより1階部分の収入も夫婦で半分ずつとする。

**裁判所**

**納税者の勝ち**  
(国税不服審判所令和6年4月5日)

### 結論は？

所得税では**収入の帰属者は実質で判定**する。形式的に他人のものになったかのように見せかけても所得の分散効果は無い。特に「設備(アスファルト)だけ贈与」は、かつては有効だった時期もあったが、今は国税の方針変更により**否認**されることになったので要注意。

親の土地に子がアパートを建てればアパート収入は子のものになります。しかし、この考え方を単純に駐車場に応用することは危険です。駐車場はアパートと違って土地に紐づく収入だと考えられるからです。駐車場を土地ではなく設備に紐づく収入だと主張するには単なる青空駐車場では十分ではなく、立体駐車場のよう大きな設備を備えていなければ否認の可能性が高いと言えるでしょう。

## 税理士紹介ページ

弊所に所属する  
税理士一覧です。



電話・面接相談



新宿相談所(新宿三井ビル33階)

横浜相談所(横浜スカイビル20階)

東京日本橋相談所(ビジネスエアポート日本橋内)

TEL : 03-6848-3301  
Mail : ask@tokyocity.co.jp  
ご利用時間09:30~17:30