

Q 寺院の境内地に隣接する約千平方メートルの土地（地目は雑種地）の所有者である

ご門徒から「寺のために役に立てれば」と思い、ご住職に寄付したい」という申し出がありました。現在寺院には駐車場がなく、法要等の際には路上駐車となり、周辺に迷惑をかけているので、駐車場として整備して役立てたいと考えています。ご門徒の意思を尊重し、受贈者を住職にしたいと考えていますが、贈与税はどうなりますか？また駐車場にして寺院に無償で貸与するとすれば、固定資産税は免除されますか？

A 寺の役に立てればとの思いで寄付されるのであれば、寺院を受贈者にすることが良いのではないかと考えられますが、ご門徒の申し出どおり住職が贈与を受けられるのであれば、ご門徒と住職の個人間の贈与が成立することになり、当然に受贈者たる住職側に贈

与税の課税問題が生じます。

ちなみに宗教法人である寺院が受贈者になった場合の税の問題については、『宗報』二〇〇四（平成十六）年一月号で掲載し説明したように、土地を贈与した人にみなし譲渡の規定がはたらいって所得税がかかる可能性が高いのですが、ご質問のケースでは住職個人にかかわる贈与税だけが問題になり、贈与されるご門徒には税負担の心配は一切生じません。

さて、贈与税は個人が贈与によって財産を取得した場合、取得した財産に対しかかる税金です。贈与というのは、当事者の一方が自分の財産を無償で相手方に与える意思を表示し、相手方がこれを受諾することによって成立する契約をいいます。贈与の意思表示は書面でも口頭でもよいのですが、不動産を贈与する場合は所有者の変更登記をするため、贈与証書を作成するのが一般的です。

贈与税には基礎控除という制度があり、現

行では一年間百十万円です。年間この金額を超えなければ贈与税は課税されませんが、これを超えると超えた金額に対し贈与税がかかります。したがって土地の贈与の場合、その価格を計算する必要が生じますが、税法では原則として贈与時における時価で計算することに定められています。

しかし土地の時価算定は、売買の場合のように双方の合意で決めるのと異なり、たいへん困難なことです。そこで国税庁としては課税の公平という見地から「財産評価基本通達」を定め、これにより評価することを認めていますので、土地の評価もこれによって行うのが実務上は一般的です。

通達で定める土地評価の基本は「宅地評価」ですが、宅地評価の方式としては路線価方式と倍率方式とがあります。前者は市街地の宅地に適用されるもので、各税務署別に定

められている路線価（一平方メートルあたりの評価額）をもとに、宅地の価格を決定する方式です。後者は路線価がつけられていない地域に適用される方式で、固定資産税評価額に一定の倍率を乗じて評価することになっています。路線価図や倍率表は税務署で随時閲覧できますし、資産税係の担当者が説明してくれます。

ご質問では地目が雑種地ということで、おそらく倍率方式が適用される地域の土地だと思われます。雑種地の固定資産税評価額は通常極めて低く、倍率もおおむね低く設定されているので、単純に評価額に倍率を乗じて計算すると、土地の価格が基礎控除額に達しないかもしれません。しかし雑種地でも現状は宅地ではないが、少し整備すれば宅地化されるような雑種地については、宅地に近い高い評価を受けることがあります。したがって税務署に現状をよく説明し、評価額を確定して

おくことをおすすめします。

次に駐車場として整備し寺院に無償貸与した場合、固定資産税が減免されるかとのご質問ですが、かなり難しいと思われます。減免の対象になる土地は、直接宗教活動に用いる場合に限るという原則から判断して、駐車場がそれに該当するか、該当するとしても面積が妥当かなど検討されることとなります。

減免の対象にするかどうかの最終判断は市町村が行うのですが、たとえば駐車場として必要な面積を区分、整備して寺院との無償使用賃貸契約を結んだ場合、その部分についてののみ免税される可能性がないとはいえないので、市町村の固定資産税係と交渉してみる余地は十分あると思います。

（税理士法人ゆびすい

宗派顧問税理士 佐久間 進）

このコーナーでは皆様からのご質問を募集いたします。寺院会計・税務に関するどんなご質問でも結構ですので、書簡、FAXまたは電子メールにてどしどしお寄せください。皆様からのご質問をお待ちしております。質問のあて先、お問い合わせは所務部へ財務担当まで。

〒600-8501

京都市下京区堀川通花屋町下ル

浄土真宗本願寺派宗務所内

所務部へ財務担当へ

TEL 075-371-5181(代)

FAX 075-351-1211

メールアドレス

zeimusoudan@hongwanji.or.jp