

税の損益分岐点(最終回)

～借地権の税務について～

税理士 中根 武

今回は借地権の税務を取り上げます。借地権とは地上権及び土地の賃借権のことを言います。借地権の税務には法人税及び所得税の設定、譲渡、返還の問題と相続税及び贈与税の評価の問題があります。借地権の対価として権利金を支払う慣行がある地域で、権利金を支払わずに借地権を設定した場合、借地権に相当する経済的利益を受けたとみなされます。ただし権利金に代えて、相当の地代(過去3年平均自用地価額×6%=相当地代年額)を支払う場合、経済的な利益はないとみなされます。

(1) 借地権の設定

① 権利金を授受する場合

借地権設定時の権利金は当該法人の所得金額の計算上益金に算入し、その土地の価額が50%以上下落する場合、下記計算式の金額を損金に算入する。(個人は取得費)その土地を譲渡したものとされるので、交換や特定の資産の買換えの場合の課税の特例等が適用されます。逆に50%以上下落しない時、その土地の価額が帳簿価額未満の時、評価損を計上できます。(個人は臨時所得課税の選択可)

$$\text{(法人) 設定直前の帳簿価額} \times \frac{\text{設定時における借地権等の価額}}{\text{設定直前における土地の価額}} = \text{損金算入額}$$

$$\text{(個人) 土地の取得費} \times \frac{\text{権利金の額}}{\text{権利金の額} + \text{底地価額(又は年額地代} \times 20)} = \text{控除する取得費の額}$$

② 権利金を授受しない場合

借地権設定時の権利金を授受する慣行がある場合、その授受をしないときは相当の地代を授受する場合を除き、授受すべき権利金を地主から借地人に贈与したとみなされる。

③ 相当の地代を授受する場合

借地権設定時の権利金を授受する慣行があるのに権利金を授受しなかった場合、その土地の使用対価として相当の地代を授受する取引は正常な取引とされるので、権利金の認定課税は行われぬ。

④ 無償返還制度

借地権設定時に権利金を授受する慣行がある場合、権利金又は相当の地代の授受をしないときに権利金の認定課税が行われるが、借地契約において将来借地人がその借地を無償で返還し、かつ「土地の無償返還に関する届出書」を地主と借地人とで地主の所轄税務署長に提出した時、権利金ではなく相当の地代について認定課税が行われる。ただし借地人が法人で、地主がその法人の役員である場合には認定課税されません。

(2) 借地権の譲渡

借地権の譲渡にも土地等を譲渡した場合の課税の特例規定が適用される。

(3) 借地権の返還

借地権の消滅又は借地契約の解除により借地を地主に返還する場合、税務上、立退料を授受する必要があるかが問題となる。借地人法人が借地返還時に立退料を授受する慣行があるのに、その全部又は一部を授受しなかった場合、借地権設定時の権利金の認定課税の場合と同様、通常授受される立退料の額と実際に授受された額の差額の金額は相手方である地主に贈与したものとみなされる。

(4) 相続税及び贈与税における評価

① 普通借地権の評価(通常地代を支払われている場合)

$$\text{自用地の価額} \times \text{借地権割合} = \text{評価額}$$

② 普通借地権の評価(相当の地代を支払われている場合)

- ・相当の地代が支払われている場合 借地権の価額 = 0円
- ・通常地代を超え相当の地代に満たない地代が支払われる場合

$$\text{借地権の評価額} = \text{自用地価額} \times \left\{ \text{借地権割合} \times \left(1 - \frac{\text{実際の地代の年額} - \text{通常地代の年額}}{\text{相当の地代の年額} - \text{通常地代の年額}} \right) \right\}$$

- ・通常地代が支払われている場合 借地権の評価額 = 自用地価額 × 借地権割合
- ・「無償返還に関する届出書」が提出されている場合 借地権の価額 = 0円

③ 定期借地権(権利金等の授受がある場合)

一般定期借地権、事業用借地権等、建物譲渡特約付借地権があり、特徴は法定更新の制度に関する規定の適用がなく、契約期間の到来により権利関係が終了する。

$$\text{自用地価額} \times \frac{\text{設定時に借地人に帰属する経済的利益の総額}}{\text{設定時におけるその宅地の通常取引価額}} \times \frac{\text{残存期間年数に応ずる基準年利率による複利年金現価率}}{\text{設定期間年数に応ずる基準年利率による複利年金現価率}}$$

④ 定期借地権(保証金等の授受がある場合)

$$\text{自用地価額} \times \frac{\text{設定時に借地人に帰属する経済的利益の総額}}{\text{設定時におけるその宅地の通常取引価額}} \times \frac{\text{残存期間年数に応ずる基準年利率による複利年金現価率}}{\text{設定期間年数に応ずる基準年利率による複利年金現価率}}$$

(経済的利益の総額) 保証金等返済の原資に相当する金額 毎年の支払利息の額の総額
保証金等の額(A) - A × 設定期間年数に応ずる基準年利率による複利現価率
- A × 約定利率 × 設定期間年数に応ずる基準年利率による複利年金現価率

借地権の問題は複雑です。土地や建物を誰の名義にするかによって、税金が大きく違ってきます。入口だけでなく、出口までしっかりと考えてから行動してください。その時には、信頼できる専門家の方と十分に相談することが大事になります。 以上