



《会計・税務の知識》 借地権の認定課税について

はじめに

土地の貸借がある場合には、権利金又は地代の支払いや土地の無償返還に関する届出書の提出手続きなどがあります。適正な権利金を支払わない場合などは権利金の認定課税を受けるリスクがあります。今回は、借地権設定時の権利金の認定課税を中心にまとめてみました。

1. 適正な権利金が支払われている場合

権利金の額が適正であるため、認定課税の取り扱いはありません。権利金の授受に伴う課税関係は以下の通りとなります。

借地権者	個人	無形固定資産として計上
	法人	
地主	個人	土地の時価の1/2超の対価を受領した場合 ⇒譲渡所得
		土地の時価の1/2以下の対価を受領した場合 ⇒不動産所得
	法人	借地権の設定により土地の時価が1/2以上下落した場合 ⇒土地等の一部に譲渡があったものとして取り扱い、一定の方法により計算した土地の帳簿価額を損金に算入。 ※1/2以上下落しなかった場合には一定の額が評価損として損金に算入。 (受領した権利金は益金の額に算入。)

2. 権利金の支払いに代えて相当の地代の支払いがされている場合

借地権の設定に際しその設定の対価として通常権利金を支払う取引上の慣行のある地域において、権利金の支払いに代えて相当の地代を支払っている場合には、認定課税の取り扱いはありません。

【相当の地代】

自用地評価額(注1)×年6%

(注1) 以下の方法が認められている。

- ① 近隣の類似した土地の公示価格などから合理的に計算した価額
- ② 相続税評価額としての過去3年間の平均額

また、相当の地代については、次の2通りの方式があります。

(1) 改訂方式

土地の価額の値上がりに応じてその収受する地代の額を改訂する方法

(2) 据置方式

相当の地代を固定する方式(地価が上昇した場合には、自然発生借地権が生じます)

(1)の方法を選択する場合には、借地人と連名で遅滞なくその法人の納税地を所轄する税務署長に「相当の地代の改訂方法に関する届出書」を提出する必要があります。届け出ない場合には、(2)を選択したものとして取り扱われます。

3. 相当の地代に満たない地代の支払いがされている場合(土地の無償返還に関する届出書未提出)

借地権の設定に際しその設定の対価として通常権利金を支払う取引上の慣行のある地域において、権利金の支払いがなく、かつ、相当の地代の支払いがない場合には、借地権設定時において、一定の方法により計算した借地権相当部分について土地の所有者から贈与により取得したものとして権利金の認定課税を受ける可能性があります。

借地権者	個人	権利金の認定課税あり
	法人	
地主	個人	原則として課税は生じない
	法人	寄附金課税(借地権者が法人の関係者である個人の場合には賞与課税)

4. 「土地の無償返還に関する届出書」が提出されている場合(法人間取引のみ)

法人間取引において、土地の無償返還に関する届出書を所轄税務署長に提出している場合には、権利金の認定課税の取り扱いはありません。

ただし、実際の地代が相当の地代より少ないときはその差額に相当する金額について借地人に贈与したものとして、地代の認定課税を受ける可能性があります。

一方、個人間取引において土地が無償で貸借される場合(土地の固定資産税相当額の授受が行われる場合を含む)には、認定課税の取り扱いはありません。

(担当: 稲浦)