

定期借地権及び借家権課税の理解と 実務のための一冊！

ケース別でわかりやすい

定期借地権・ 借家権課税の実務

編著 税理士法人 細川総合パートナーズ

ケース別でわかりやすい

定期借地権・ 借家権課税の実務

編著 税理士法人 細川総合パートナーズ



借主・貸主の立場ごとに分類して、
わかりやすいQA方式(ケース・スタディ)で解説！

- 様々なケース・スタディを、マトリックス表にまとめ、調べたいケース・スタディがどこに解説されているのか、見つけやすい！
- 定期借地権・借家権課税の税務対策の要点や、誤りやすい点を、ワンポイント・アドバイスとして簡潔に解説！

第一法規

本書の特徴

- 借主・貸主の立場ごとに分類し、わかりやすいQ&A方式で詳解。
- Q&Aごとに相続税等、関連する税目を連携させて解説。
- 税務対策の要点はワンポイント・アドバイスとして登載。

A5判/168頁 定価 本体2,300円+税



第一法規

東京都港区南青山2-11-17 〒107-8560
<http://www.daiichihoki.co.jp>

Tel. 0120-203-694
Fax. 0120-302-640

**IV 借主＝法人、貸主＝法人
通常の地代の授受がある場合**

ケース1-2-4-A

Q 当社の所有している土地を、法人である第三者に一般定期借地権を設定して賃貸することとなりました。その際の保証金及び地代に対する税金はどうなりますか。

定期借地権の種類 一般定期借地権
 土地の時価 1億円
 土地の取得価額 2,000万円
 保証金 3,000万円（無利息、借地契約終了時に返還）
 地代の年額 年間72万円（月額6万円）

（※）権利金、保証金などの一時金等の授受がない場合の通常の地代の年額を土地の時価の2.5%としています。

A 借主である法人には、特に課税はありません。
 貸主である法人は、受け取った保証金が債務となります。
 地代については、貸主である法人は受け取った地代を益金に算入し、借主である法人は損金に算入することとなります。

●借地権設定時の保証金の税務

- 1 借主の税務**
 設定時における課税関係は、特に生じません。
- 2 貸主の税務**
 貸主が受け取った保証金3,000万円は、単なる債務となります。
 貸主が受け取った保証金は、単なる債務となる場合とその特別の経済的利益を益金に算入する場合がありますが、いずれに該当するかは次によります。
- (1) 特別の経済的利益を益金に算入する場合**
 保証金に係る特別の経済的利益を益金に算入する場合とは以下の算式により計算

した金額が土地の時価の10分の5以上となるときに限られます。
 （注）この事例では、基準年利率を0.25%としています。実際の評価に際しては、年数・期間に応じた課税期間の基準年利率を適用して計算します。

$$\text{保証金の額} - \text{保証金の額} \times \left(\begin{array}{l} \text{通常の利率（年0.25\%として} \\ \text{その利息に約定がある場合には、} \\ \text{その利息についての利率を} \\ \text{控除した利率）の10分の5} \\ \text{に相当する利率による複利の} \\ \text{方法で計算した現在の価値} \end{array} \right) = \left(\begin{array}{l} \text{特別の経済的} \\ \text{利益で借地権} \\ \text{の設定等によ} \\ \text{る対価とされ} \\ \text{る金額} \end{array} \right)$$

判定

保証金に係る経済的利益の額 土地の時価
 (3,000万円 - 3,000万円 × 0.499) = 1,503万円 ≤ 1億円 × 5/10

保証金に係る特別の経済的利益が土地の時価の10分の5以下のため、単なる債務となります。

（注）地価もしくは空間について、上下の範囲を定めた借地権もしくは地役権の設定である場合は、対価として支払いを受ける金額がその土地の時価の4分の1を超えると特別の経済的利益を益金に算入します。

(2) 単なる債務となる場合
 上記（1）に該当する場合以外の保証金は、単なる債務となります。
 質問のケースは、上記（1）の経済的利益の益金算入となる保証金とならないため、単なる債務として取扱われます。

●地代の税務

- 1 借主の税務**
 借主は、支払った地代について損金に算入します。
- 2 貸主の税務**
 貸主は、受け取った地代を益金に算入することとなります。
- 参照法令 ▶ 法令138条 ▶ 法基通13-1-11

第1編 定期借地権・借家権課税の概要

- 第1章 定期借地権課税の概要**
 I 定期借地権の定義
 II 定期借地権課税の概要
- 第2章 借家権課税の概要**
 I 借家権の定義
 II 借家権課税の概要

第2編 定期借地権課税のケース・スタディ

- 第1章 定期借地権設定時の課税**
 第1節 権利金の授受がある場合
 I-1 借主＝個人、貸主＝個人
 通常の地代の授受がある場合
 I-2 借主＝個人、貸主＝個人
 通常の地代より低額の地代の授受がある場合
- II 借主＝個人、貸主＝法人
 通常の地代の授受がある場合
- III-1 借主＝法人、貸主＝個人
 通常の地代の授受がある場合
- III-2 借主＝法人、貸主＝個人
 通常の地代より低額の地代の授受がある場合
- IV 借主＝法人、貸主＝法人
 通常の地代の授受がある場合

第2節 保証金の授受がある場合

- I-1 借主＝個人、貸主＝個人
 通常の地代の授受がある場合
- I-2 借主＝個人、貸主＝個人
 通常の地代より低額の地代の授受がある場合
- II 借主＝個人、貸主＝法人
 通常の地代の授受がある場合
- III-1 借主＝法人、貸主＝個人
 通常の地代の授受がある場合
- III-2 借主＝法人、貸主＝個人
 通常の地代より低額の地代の授受がある場合
- IV 借主＝法人、貸主＝法人
 通常の地代の授受がある場合
- 一時金等の授受がない場合
- 第3節**
 I-1 借主＝個人、貸主＝個人
 通常の地代の授受がある場合
 I-2 借主＝個人、貸主＝個人
 通常の地代より低額の地代の授受がある場合
- II 借主＝個人、貸主＝法人
 通常の地代の授受がある場合
- III-1 借主＝法人、貸主＝個人
 通常の地代の授受がある場合
- III-2 借主＝法人、貸主＝個人
 通常の地代より低額の地代の授受がある場合

**IV 借主＝法人、貸主＝法人
通常の地代の授受がある場合**

- 第2章 相続時又は贈与時の定期借地権及び底地の評価**
- I 権利金の授受がある場合
 定期借地権及び定期借地権の設定されている宅地の評価
- II 保証金の授受がある場合
 定期借地権、定期借地権の設定されている宅地及び保証金の評価
- 一時金等の授受がない場合
 定期借地権、定期借地権の設定されている宅地の評価

第3編 定期借地権・借家権課税のワンポイント・アドバイス

- 第1章 定期借地権課税のワンポイント・アドバイス**
- I 定期借地権及び定期借地権の設定されている宅地の相続・贈与における評価について
- II 一般定期借地権の目的となっている宅地の評価
- III 定期借地権の設定された土地の物納
- IV 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の軽減税率の特例等に係る一団の宅地の面積要件等の判定にお

- ける定期借地権の取扱い
- V** 定期借地権付住宅の購入と住宅ローン控除
- VI** 基準年利率について
- VII** 定期借地権付住宅の分譲について
- VIII** 一般定期借地権付住宅の売却
- IX** 定期借地権の前払賃料について
- 第2章 借家権課税のワンポイント・アドバイス**
- I 建設協力金を受け取って賃貸ビルを建設した場合の経済的な利益
- II 立退料を受受した場合の課税関係
- III 借家人補償金を受け取った場合の税務上の取扱い
- IV 社宅の建物の相続税評価
- V 相続開始時に一部空室があった場合の賃貸マンションの評価
- VI 建設中の建物につき賃貸借予約契約を締結している場合の土地建物の評価
- VII 借家権の償却
- VIII 賃貸借契約の更新時の更新料の取扱い
- IX 同族会社である不動産管理会社等に支払う管理料の適正額
- X 同族会社を介した不動産賃貸の適正な管理料
- 第3章 建物定期賃貸借のワンポイント・アドバイス**
 建物定期賃貸借（定期借家権）と税務

詳細・お申し込みはコチラ →
 <クレジットカードでもお支払いいただけます>

第一法規

検索 CLICK!