

# 借地権課税に関する相談事例に対し 的確に判断・アドバイスできる 税理士のための実務解説書！

ケース別でわかりやすい

# 借地権課税の実務

編著 税理士法人 細川総合パートナーズ

## 本書の特徴

複雑な権利関係を伴い、対応の難しい借地権課税について、想定されるケースごとにわかりやすく分類・整理！適切な判断を行うためにご活用いただけます。

- 「借主」「貸主」の立場ごとに、「個人」「法人」とに分類し、さらには借地権課税の態様を設定時、設定中、返還時に分けて具体的なケーススタディで解説！
- ケーススタディごとに所得税、法人税、相続税等の関連税目を解説！
- 借地権において直面する事例について、過去・現在・未来時点での時系列分析が可能！
- 使用貸借における現行通達施行前の経過措置について国税局ごとに一覧化！



A5判・624頁 定価 本体3,500円+税

## 内容見本

第1章 借地権設定時の課税

### 2 貸主の税務

貸主は受け取った地代が、不動産所得の取入金額として課税されます。

参照法令 ▶ 租税課税2-58ほか

#### II-1 借主=個人、貸主=法人 借主が貸主法人の役員で受取権利金が時価の50%以上

ケース1-2-2-A

**Q** 当社の所有している土地を、当社の代表者に通常の権利金よりも低い金額の権利金で賃貸することになりましたが、その際、権利金及び地代に対する税金はどうなりますか。

|                                   |                             |
|-----------------------------------|-----------------------------|
| 土地の時価                             | 5億円（相続税評価額2億円）<br>（公示価格4億円） |
| 土地の帳簿価額                           | 1億円                         |
| 借地権割合                             | 60%                         |
| 通常の権利金                            | 3億円（相続税評価額1億2,000万円）        |
| 実際の権利金                            | 2億5,000万円                   |
| 地代の年額                             | 500万円                       |
| ※土地の相続税評価額の過去3年間の平均額は1億8,000万円です。 |                             |
| ※設例の金額は、わかりやすくするための概算端角としています。    |                             |

**A** 借主である法人役員は、通常の権利金との差額について、役員賞与として認定課税を受けます。

貸主である法人は、通常の権利金との差額について認定課税を受けます。地代については、貸主である法人は受け取った地代が益金に算入され、借主である個人はその土地を業務の用に供している場合に限り、その業務の必要経費に算入されます。

第2節 不十分な権利金の授受=相当の地代未済の地代=（ケース1-2-2-A）

### ●権利金の税務

#### 1 借主の税務

##### (1) 時価課税

個人間の土地の賃貸借で、不十分な権利金の授受がある場合には、時価を基準に権利金相当額を計算し、贈与税が課税されますが、貸主が法人の場合は、法人税法が時価課税を基準としているため、借主である個人も当然に時価を基準として十分な権利金かどうかの判断がされることになります。

##### (2) 認定課税

不十分な権利金の場合、個人である借主は、(4)の③により計算した借地権相当額の役員賞与が認定され、給与所得として課税されることになります。

なお、借主が第三者の場合は一時所得となり、50万円の特別控除後の金額の2分の1が課税対象となります。

##### (3) 相当地代の支払いがある場合

不十分な権利金であっても相当地代の支払いがある場合には、課税関係は生じません。

相当地代 = (土地の更地価額 - 権利金) × 6%

土地の更地価額は、

- ① 原則 = 通常の取引価額
- ② 課税上弊害がない場合、次のいずれかの金額
  - (イ) 近傍類地の公示価格等から合理的に算定した価額
  - (ロ) 相続税評価額
  - (ハ) 相続税評価額の過去3年間の平均額

上記算式中、土地の更地価額として②の(イ)～(ハ)のうちのいずれかを採用している場合には権利金の額を修正し、その場合の相当地代の計算は次によります。

$$\text{相当地代} = \left( \text{土地の更地価額} - \text{権利金} \times \frac{\text{更地価額とした金額}}{\text{その土地の通常の取引価額}} \right) \times 6\%$$

賃借の場合の相当地代は次の4つが考えられます。

- a 通常の取引価額による場合  
相当地代 = (5億円 - 2億5,000万円) × 6% = 1,500万円
- b 公示価格による場合

第1章 借地権設定時の課税

相当地代 = (4億円 - 2億5,000万円 × 4億円 / 5億円) × 6% = 1,200万円

c 相続税評価額による場合

相当地代 = (2億円 - 2億5,000万円 × 2億円 / 5億円) × 6% = 600万円

d 相続税評価額の過去3年間の平均額による場合

相当地代 = (1億8,000万円 - 2億5,000万円 × 1億8,000万円 / 5億円) × 6% = 540万円

4つのケースのうちどれを採用するかは任意ですが、dの相続税評価額の過去3年間の平均額を土地の更地価額とすることが、権利金の認定額を少なくするために最も有利な方法となります。

つまり、年540万円の地代の支払いがあれば、相当地代の支払いがあるものとして設定時の認定課税はありません。

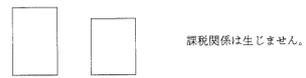
実際地代 相当地代  
500万円 < 540万円 ∴ 認定課税あり

#### (4) 権利金と支払地代による課税パターン

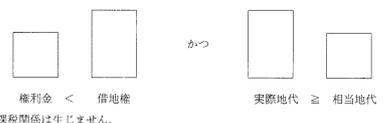
権利金を支払った場合、次の①②③④の4通りのパターンが考えられます。

賃借の場合は③に該当します。

##### ① 支払った権利金 ≥ 借地権の時価



##### ② 支払った権利金 < 借地権の時価、かつ実際地代 ≥ 相当地代



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

# 目次

## 第1編 借地権課税の概要

### 第1章 借地権課税の概要

- I 借地権の定義
- II 借地権課税の概要

## 第2編 借地権課税のケース・スタディ

### 借地権課税のケース別一覧

- 1 設定時における権利金の認定課税の有無
- 2 継続中における権利金の認定課税の有無
- 3 借地権返還時の課税
- 4 相続時又は贈与時の評価
- 5 使用貸借に係る土地・建物の評価
- 6 土地・家屋に対する権利の評価割合

### 第1章 借地権設定時の課税

- 第1節 通常の権利金の授受
- 第2節 不十分な権利金の授受＝相当の地代未満の地代＝
- 第3節 不十分な権利金の授受＝相当の地代の授受＝
- 第4節 権利金の授受なし＝相当の地代未満の地代＝無償返還の届出書を提出＝
- 第5節 権利金の授受なし＝相当の地代未満の地代＝無償返還の届出書未提出＝
- 第6節 権利金の授受なし＝相当の地代の授受＝無償返還の届出書未提出＝
- 第7節 使用貸借＝無償返還の届出書未提出＝

### 第2章 借地権設定中の課税

- 第1節 相当の地代の引下げ
- 第2節 不当の地代の据置き
- 第3節 不十分な地代の値上げ
- 第4節 借地権の更新等＝更新料の授受＝

### 第3章 借地権返還時の課税

- 第1節 有償返還
- 第2節 無償返還＝借地権者に借地権がある場合＝
- 第3節 無償返還＝借地権者に借地権がない場合＝
- 第4節 無償返還＝無償返還の届出がある場合＝
- 第5節 無償返還＝無償返還が認められる場合＝

### 第4章 相続時又は贈与時の借地権の評価

- I 通常の権利金の授受があった場合
- II 不十分な権利金の授受＝相当の地代未満の地代
- III 不十分な権利金の授受＝相当の地代の授受

- IV 権利金の授受なし＝相当の地代未満の地代の授受＝無償返還の届出書未提出＝
- V 権利金の授受なし＝相当の地代未満の地代の授受＝無償返還の届出書未提出＝
- VI 使用貸借

### 第5章 借地権の譲渡

- I 個人の借地権の譲渡
- II 法人の借地権の譲渡
- III オーナーとその会社間で賃貸借している土地の譲渡
- IV 借地権の取得価額

### 第6章 使用貸借

- I 使用貸借の意義
- II 法人と個人の使用貸借
- III 使用貸借に係る土地の相続税及び贈与税の取扱い

### 第7章 借地権課税の時系列分析

- I 通常の権利金の授受、通常の地代の授受のケース
- II 不十分な権利金の授受、相当の地代未満の地代の授受のケース
- III 不十分な権利金の授受、相当の地代の授受のケース（返還時は相当の地代未満）
- IV 権利金の授受なし、無償返還の届提出のケース（相当の地代の授受のあるなしは影響なし）
- V 権利金の授受なし、相当の地代未満の授受、無償返還の届未提出のケース
- VI 権利金の授受なし、相当の地代の授受あり、無償返還の届未提出のケース
- VII 使用貸借 - 無償返還の届未提出のケース
- VIII 権利金の授受なし、一時使用等（税務署への届出不要）のケース（強固な建物以外の場合）

## 第3編 借地権課税のワンポイント・アドバイス

### 第1章 借地権課税のワンポイント・アドバイス

- I 権利金の税務
- II 相当の地代
- III 無償返還の届
- IV 使用貸借
- V 借地権と所得税
- VI 借地権と法人税
- VII その他

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!