

実践ゼミ

借地権の課税と評価

－基礎編－

税理士 若林 俊之（東京税理士会足立支部）

借地権課税の難解な点

1. **各税法にまたがる。**
取引当事者が法人か個人かで適用される税法が異なるだけでなく、税法により借地権課税の取扱いが変わる点がある。
2. **法令にあまり規定がない（通達中心での解釈）。**
とくに権利金等の対価の支払がない場合の契約について顕著
 - ・ 法人税基本通達13-1-1～13-1-16（借地権の設定等に伴う所得の計算）
 - ・ 相当の地代通達（相続税個別通達：S60.6.5）
 - ・ 使用貸借通達（相続税個別通達：S48.11.1）
3. **民法・借地借家法（私法）と税法とで借地権の認識が異なる。**
例：個人の土地を法人が無償で借りて建物を建てた
民法 → 使用貸借（民593条）により借地権は生じない
税法 → 借地権発生（法22条②）
例：土地を借りて建物を建て、相当の地代を支払っている
民法 → 賃貸借契約により借地権発生
税法 → 借地権は生じていないものとみなす（法令137、相当の地代通達等）
4. **確認作業が必要。**
例：貸借対照表や固定資産税通知書に「建物」のみ計上されているケース

借地権の定義

■ 私法上の借地権

建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権をいう。（借地借家法2条一）
地上権・賃借権とも原則として有償で（土地）を借りる契約関係
なお、民法・借地借家法のいずれにも「権利金」に関する規定はない。

⇔**使用貸借**（民593条～600条）

無償による（土地の）貸借契約であり、法で保護される権利関係は生じない。
また民595条に「借主は、借用物の通常必要費を負担する」と規定されていることから、固定資産税程度の負担では賃貸借とはならない。

■ 税法上の借地権

相続税法...建物の所有を目的とする地上権もしくは土地の賃借権（評価通達9等）

所得税法...建物又は構築物の所有を目的とする地上権もしくは賃借権（所令79）

法人税法...地上権又は土地の賃借権（法令137、但し法令138においては「建物又は構築物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権」）

借地権課税の基本的な取り扱い

借地権の設定の対価がある場合

- 個人地主：時価の5/10超の権利金等の収受で譲渡所得
(所令79)
- 法人地主：土地の時価の5/10以上の下落で借地権相当額の
損金算入（法令138）
- 借地人：借地権の対価の額、手数料、整地費用等が取得
費・取得価額
- 財産評価：借地権...自用地価額×借地権割合
底地（貸宅地）...自用地価額×（1－借地権割合）

借地権課税の基本的な取り扱い

設定の対価が無償又は著しく低額

- 個人間

対価を支払わないで、又は著しく低い価額の対価で利益を受けた場合においては、当該利益を受けた時において、当該利益を受けた者が、当該利益を受けた時における当該利益の価額に相当する金額を当該利益を受けさせた者から贈与により取得したものとみなす。（相法9）

→ **権利金相当額のみなし贈与課税**
ただし地代の支払がある「賃貸借契約」の場合

借地権課税の基本的な取り扱い

設定の対価が無償又は著しく低額

● 法人関与（契約者のいずれか又は双方が法人）

益金の額に算入すべき金額は、別段の定めがあるものを除き、資産の販売、有償又は無償による資産の譲渡又は役務の提供、無償による資産の譲受けその他の取引で資本等取引以外のものに係る当該事業年度の収益の額とする。（法法22②）

- 借地人（法人・個人）：**権利金相当額との差額の受贈益**
（個人借地人は一時所得or給与所得）
- 法人借地人の株主：**地主から株主へのみなし贈与**（相基通9-2(1)）の可能性
- 法人地主：**権利金相当額との差額が益金**【（寄附金又は賞与）／（権利金収入）】
- 個人地主：みなし譲渡による課税は生じない
ただし借地権の返還は原則としてみなし譲渡課税（所基通59-5）

借地権課税の例外的な取り扱い

使用貸借通達

個人間の使用貸借については、昭和48年11月1日（直資2-189）「使用貸借に係る土地についての相続税及び贈与税の取扱いについて」（以下、使用貸借通達）によって、権利金の認定課税等が生じない旨定められている。

- ※ 固定資産税等の負担のみでは賃貸借とならない
- ※ 賃貸借⇔使用貸借という変更は借地権の発生・返還の可能性
- ※ 参考事例 S43.11.25大阪地裁（判タ230号292頁、TAINS：Z053-2382）
同判決及び通達発遣の経緯から、昭和46年以前の使用貸借については、各国税局により取り扱いが異なる。

「使用貸借にかかる土地についての相続税及び贈与税の取扱いに関する経過措置の概要」
（資産税課情報第4号 昭和49年3月28日 国税庁直税部資産税課）

借地権課税の例外的な取り扱い 相当の地代の支払がある場合

権利金等の収受がない場合においても、**相当の地代（更地価額に対して年6%の地代）**の支払がある場合には、権利金の認定課税は生じず、借地権の評価もしない。

（法令137、法基通13-1-2（通達では8%、H1.3.30個別通達で6%に変更）、昭和60年6月5日（課資2-58）「相当の地代を支払っている場合等の借地権等についての相続税及び贈与税の取扱いについて」（以下、**相当の地代通達**）1、3ほか）

【この場合の更地価額】

法人税基本通達等によるもの

- ① 通常取引価格（法基通13-1-2）
- ② 公示価格等（"）
- ③ 財産評価通達（"）
- ④ ③の過去3年間平均額（H元.3.30個別通達）

相当の地代通達1によるもの

相続税評価額の過去3年間平均額

借地権課税の例外的な取り扱い

「**土地の無償返還に関する届出書（以下、無償返還届）**」
の提出がある場合

（権利金の認定見合せ）

法基通13-1-7

法人が借地権の設定等により他人に土地を使用させた場合（**権利金を収受した場合又は特別の経済的な利益を受けた場合を除く。**）において、これにより収受する地代の額が13-1-2に定める相当の地代の額に満たないときであっても、その借地権の設定等に係る**契約書において将来借地人等がその土地を無償で返還することが定められており**、かつ、その旨を借地人等との連名の書面により**遅滞なく**当該法人の納税地の所轄税務署長に届け出たときは、13-1-3にかかわらず、当該借地権の設定等をした日の属する事業年度以後の各事業年度において、13-1-2に準じて計算した**相当の地代の額から実際に収受している地代の額を控除した金額に相当する金額を借地人等に対して贈与したもの**として取り扱うものとする。

使用貸借契約により他人に土地を使用させた場合についても、同様とする。

→ 同届出の提出により借地権の発生はないものとされる。

借地権と貸宅地（底地）の評価

- 借地権（評通27）：自用地価額×借地権割合
貸宅地（評通25）：自用地価額×（1－借地権割合）
- 借地権の取引慣行のない地域（※）
 - 借地権：評価なし
 - 貸宅地：自用地価額×80%（評通25）
 - ※ 旧評価通達32では借地権割合30%未満の地域と記載されていた。
ただし、現状の評価通達にはこの旨の記載はない
- 使用貸借（個人間）
 - 借地権：評価なし（使用貸借通達1）
 - 土地：自用地価額（建物の用途を問わない）
 - ※ 法人関与の場合には原則的な評価
- 相当の地代の支払がある場合
 - 借地権：評価なし（相当の地代通達3・法基通13-1-15）
 - 貸宅地：自用地価額×80%（相当の地代通達6）
 - ※ 相当の地代に満たない地代を収受している場合には
相当の地代通達4（借地権）、6（貸宅地）、法基通13-1-15(2)参照

借地権と貸宅地（底地）の評価

- 無償返還届が提出されている場合
 - 借地権 : 評価なし（相当の地代通達5）
 - 土地（使用貸借） : 自用地価額
 - 貸宅地（賃貸借） : 自用地価額×80%

※ 賃貸借契約であれば小規模宅地の特例適用可

- 地主（被相続人）が株主である同族法人に土地を貸している場合
 - ・ 相当の地代の支払いがある場合
 - ・ 無償返還届の提出がある賃貸借契約の場合

その法人の株式評価の際、借地権を自用地価×20%で評価して純資産価額に加算する（S43個別通達）

※ なお、これら自用地価額の80%と評価するのは、あくまで財産評価に関して土地の利用制限を斟酌したものであり、譲渡対価等の算定に適さない可能性について留意する必要がある。（H18.5.24裁決、H2.2.27東京地裁判決参考）

基礎編のまとめ

【権利金等の支払がない場合の税法上の借地権の発生の判断】

- 個人間の使用貸借 → 借地権発生なし
- 個人間賃貸借と法人関与 → 借地権発生
- 相当の地代の支払(個人・法人) → 借地権発生なし
- 無償返還届(法人) → 借地権発生なし

【その場合の借地権と底地の評価】

- 原則 → 借地権は自用地価額×借地権割合
底地は自用地価額×(1-借地権割合)
- 取引慣行のない地域 → 借地権0、底地は自用地価額×80%評価
- 個人間使用貸借 → 借地権0、底地100%評価
- 相当の地代支払 → 借地権0、底地は自用地価額×80%評価
- 無償返還届 → 借地権0、使用貸借の場合は底地100%評価
賃貸借の場合は自用地価額×80%評価