



「借地権の認定課税」とは

「経理のプロ」になるために欠かせないのが「法人税」の知識。今回は「借地権の認定課税」について解説します。

税理士
平井満広

掲載テーマ(予定)

- ① 受取配当等の益金不算入
- ② 生命保険料の取扱い
- ③ 外貨建取引について
- ④ 出張旅費白当と海外出張費
- ⑤ 前払金課税
- ⑥ 借地権金課税

建物等を所有するために、第三者から土地を借りる権利のことを「借地権」といいます。

たとえば、法人が自社名義の工場を建てるために土地の貸主に地代を支払って更地を借りる場合の「土地の賃借権」等が該当します。この場合、土地の借主である法人を「借地権者」、土地の貸主を「地主」、借地権が付いた土地を「底地」と呼びます。

借地借家法の借地権は「建物の所有を目的とする地上権(土地を直接支配できる権利) 地主の承諾なしで権利の譲渡や担保の提供ができる(登記も可能) 又は土地の賃借権」となっています。

一方で、法人税法の借地権は「建物または構築物(広告看板や露店式の立体駐車場等)の所有を目的とする地上権又は土地の賃借

権」「施設を設けない物品置場等の使用」も含まれ、借地借家法よりも範囲が広がっています。

また、特別高压架空電線の架設や特別高压地中電線の敷設といった一定の地役権等も借地権と同様の取扱いとなっています。土地の借主を保護する目的で借地権には強い権利が与えられるため、借地権を設定した場合は地価の一定割合の権利金を借主から貸主に支払うケースが一般的です(各地域の借地権割合は国税庁が公表している路線価図や評価倍率表で確認することができます。権利金の取引慣行がない地域もあります)。

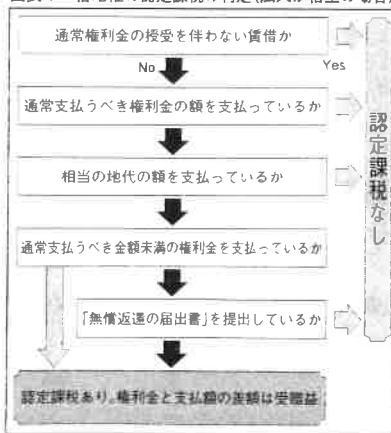
借地権の認定課税とは

権利金を支払うべき取引にもかかわらず、権利金の授受をしない

場合、「権利金の授受があったものとみなして借主や貸主に課税されることがあります。こういった取扱いを「借地権(権利金)の認定課税」といいます。

事例で考えてみましょう。個人の地主が所有する更地を有

図表1 借地権の認定課税の判定(法人が借主の場合)



効活用するため、オーナー会社名義でアパートを建設したとします。オーナー会社が支払うべき権利金(7000万円)土地価格1億円×借地権割合(70%)を地主に支払わなかった場合、税務署に認定されると「個人から法人に対して利益供与があった」として、借主の法人側に「受贈益7000万円」が益金算入されることとなります。

法人税における「借地権の認定課税」の判定基準は、区分に応じて以下のとおりです。

法人が借主の場合

認定課税の判定基準は図表1のとおりとなっています。各用語の意義は以下のとおりです。

(1) 「相当の地代」

算式1の「相当の地代」のうち、法人が選択した方法で計算した金額が「相当の地代」となります。ただし、課税上の弊害がある場合(法人が借入金で土地を取得しその土地を代表者に賃貸する等)は、2や3は選択できません。

算式1 「相当の地代」の算出方法

1	土地の更地価額 × 取得した権利金の額等	× 年6%
2	公示価格等で算定した価額 × 取得した権利金の額等	× 年6%
3	相続税評価額 × 取得した権利金の額等	× 年6%

※その価額の過去3年の平均額とすることもできます

【算出例】

土地の更地価額	1億円	(借地権割合70%)
公示価格等で算定した価額	8,500万円	
相続税評価額	8,000万円	
相続税評価額の過去3年平均	7,500万円	
取得した権利金の額等	3,000万円	

【実際の計算】

- 土地の更地価額 (1億円 - 3,000万円) × 6% = 年420万円
- 公示価格等で算定した価額 (8,500万円 - 3,000万円 × 1億円) × 6% = 年357万円
- 相続税評価額 (8,000万円 - 3,000万円 × 8,000万円 / 1億円) × 6% = 年336万円
- 相続税評価額の過去3年平均 (7,500万円 - 3,000万円 × 7,500万円 / 1億円) × 6% = 年315万円

算式2 認定課税額の算出方法

土地の更地価額 × { 1 - 実際に収受した地代の年額 / 相当の地代の年額 } × 実際に収受した権利金の額等

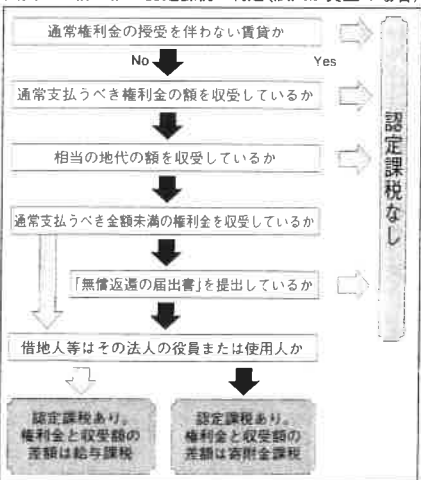
【算出例】

土地の更地価額	1億円	(借地権割合70%)
相当の地代の年額	315万円	
実際に収受した地代の年額	126万円	
実際に収受した権利金の額等	3,000万円	

【実際の計算】

1億円 × { 1 - 126万円 / 315万円 } - 3,000万円 = 3,000万円

図表2 借地権の認定課税の判定(法人が貸主の場合)



ることから、権利金の認定課税は行なわれません。

(3) 権利金の認定課税額
認定課税が行なわれる場合、認定課税される金額は算式2で計算されます。「前提条件」のとき、認定課税額は「実際の計算」の額となります。

法人が貸主の場合
認定課税の判定基準は、図表2のとおりです。「相当の地代」や「認定課税額」の計算方法は「法人が借主の場合」と同様です。借地人が役員・使用人等はその法人の役員または使用人か

なお、権利金の認定課税がない場合でも「実際の地代」が「相当の地代」よりも低いと、その差額について給与課税または寄附金課税となる場合があります。

用人のケースで、給与課税と認定されると、貸主の法人側では源泉所得税の追加納税が発生します。さらに借地人が役員の場合は、定期同額給与等以外の給与(役員賞与)として損金不算入となります。借地人が役員・使用人以外のケースで、寄附金課税が認定された場合には寄附金の損金算入限度を超える金額が損金不算入となります。

平井満広 税理士事務所代表(会計を通じて人を幸せにする)をモットーに、中小企業の経営と税務相談に力を入れている。