

④ 地代を支払っている借地の借地権

Q : 当社は、社長から土地を借りてテナントビルを経営しています。地代は相当の地代を支払っていますが、無償返還の届出はしていません。このたび、この土地建物を売却することになりましたが、会社に借地権ありとすることは認められますか？

A : 民法上は借地権があるとしても税務上は借地権なしとして取扱われます。

【解説】

民法では、土地の上に他人の建物が建っていれば、その土地には借地権があるとされますが、税務では、借地権の対価を支払わず、その代わりに相当の地代を支払うとしている場合には、借地人は借地権を有さず、その使用料たる地代を支払っているにすぎないという取り扱いになっています。

したがって、お尋ねの場合は、相当の地代を支払っているとのことですから、税法上の立場からは会社には借地権がないということになり、建物だけを譲渡したということになります。

なお、相当の地代に満たない地代を支払っているという場合には、次の算式で計算した借地権相当額を個人から会社に贈与したとされ、その額によって権利の対価の額を計上することとなります。

土地の更地価額×(1-実際に収受している地代の年額÷相当の地代の年額)

※通常収受すべき権利金の額を超える場合にはその金額とします。

