

発行所

株式会社FPシミュレーション 大阪市中央区平野町3-1-10 Tel :06-6209-7678
編集発行人:税理士 三輪 厚二 Fax :06-6209-8145

前払賃料方式の定期借地権の評価

Q : 先日、国税庁が前払賃料方式における定期借地権の相続税評価を公表したそうですが、どのような内容になっていたのですか？

A : 契約終了時に返還を要しない前払賃料は債務控除の対象にはならないことが明らかにされました。

【解説】

今年の1月、定期借地権の賃料の全部又は一部を前払いとして授受した場合の収益及び費用の計上方法(前払費用又は前受収益として取扱われ、借地人又は土地所有者については、期間の経過に応じて費用化又は収益計上することができる)が明らかにされたところですが、今回は、この前払賃料方式をした場合の定期借地権の相続税評価についての取扱いが明らかにされました。

① 定期借地権の財産評価及び前払賃料の取扱い

前払賃料方式による定期借地権の価額を財産評価基本通達27-2のただし書きの定めにより評価する場合は、前払賃料の額を借地権者の経済的利益の額に含めて定期借地権の価額を評価することとし、前払賃料のうち課税時期における未経過分相当額は、相続財産として計上しない。

② 定期借地権の目的となっている宅地の評価及び前払賃料の未経過分の取扱い

宅地の評価は、自用地価額から①により評価した価額を控除した金額により評価し、前払賃料の未経過分については、債務控除の対象とはならない。

