

発行所

株式会社FPシミュレーション

大阪府中央区平野町3-1-10 Tel:06-209-7678

編集発行人：税理士 三輪 厚二 Fax:06-209-8145

借地権の更新料

Q：借地権の存続期間が今年の3月に切れたため、改めてその存続期間を延長することにしました。

その際、更新料として地代年額の3倍である180万円を受け取りましたが、この更新料は何所得になりますか。

A：不動産所得になります。

【解説】

借地権又は地役権を設定して他人に土地を長期間使用させることにより受け取る権利金は、譲渡所得として課税される場合がありますが、この借地権等の存続期間を更新する場合に受け取る、いわゆる更新料は、すべて不動産所得として課税されます。

もっとも、その更新料が、例えば木造建物の所有を目的とした借地権につき、木造建物を取り壊して鉄筋造りの建物にし、その建物の所有を目的とする借地権にするなど、その実質が契約の更改に係るものである場合の更新料である場合には、借地権の設定により受け取る権利金に対する課税と同様に、それが資産の譲渡とみなされる行為に該当するものであるときは、譲渡所得として課税されることになります。

ご質問の場合は、単なる借地権の存続期間の更新のようですから、不動産所得として課税されます。なお、更新後の借地権の存続期間が3年以上であり、かつ、その対価の額が地代年額の2倍以上の場合は、臨時所得として平均課税の適用を受けることができます。

