

## 法人と個人の 借地権に対する税務

### □会社は純経済人、個人は自然人

商法52条では、「会社とは商行為を為すを業とする目的をもって設立したる社団をいう」と会社の基本姿勢を定義しています。税務で、会社は「純経済人」とであるといわれる所以です。したがって、無償による資産の譲渡・役務の提供等は収益の額に算入され、逆に、無償による資産の譲受けや役務の提供を受けた場合は受贈益として益金の額に算入されるのが原則です。

### □借地権関連の法令通達の整備

上記のような理由から、まず、政令が改正され、「通常権利金を収受する取引上の慣行がある場合においても、当該権利金の収受に代えて、その土地の時価に照らして相当の地代を収受しているときは、当該土地の使用に係わる取引は、正常な取引条件でされたものとする」とされました。

### □借地権や、認定課税を避ける方法

例えば、会社には他に土地を購入する資金もない、個人としても多額な譲渡所得税を支払いたくない、ということで、社長個人の土地に会社の建物を建ててしまうということがあるようです。この場合は、次の手法をとることによって、法人に対する権利金の認定課税を避けることができます。

#### ① 相当な地代を支払う

相当の地代とは、更地価額の概ね6%の地代をいいます。更地価格の算定にはいろいろの方法がありますが、相続税の路線価の建物を建設した年以前3年間の平均でもよいことになっています。

#### ② 無償返還の契約及び届出

会社が社長個人の土地に建物を建設し、権利金も支払わず、上記のような相当な地代の支払がない場合であっても、契約書において、将来土地を無償で地主に返還する旨定めておけば権利金の認定はありません。

#### ③ 税務署長への届出が必要



○キチウメンな人、几帳面と書く。帳面と書くから、予定等が整然と書きこまれていることと思いますが、左にあらす。几帳面と読むのではなく、几帳十面と読みます。几帳とはブラインド、カーテンのこと。この几帳をかける柱や棒の角が尖っていると危ないので、丁寧にその面を丸く綺麗に仕上げた。つまり、よく手入れができていることをいいます。



上記相当の地代を徴収する旨及び地代の改訂方法、並びに、無償返還に関する税務署長への届出は、その事実のあった日後遅滞なくその旨を貸主、借主連名で契約書を添付して届け出ることになっています。

それぞれの方式には、地主個人の所得税の問題と相続税の評価の問題の得喪があります。

### □個人地主の場合

個人の行為がすべて経済的合理性を追求しているわけではありません。知人、友人、夫婦間または、同族会社に無償で土地を貸付ける（使用貸借）場合もあるでしょう。しかし、個人は純経済人ではありませんから、個人双方でこのような無償貸付を行っても、課税関係は生じません。但し、法人に対して使用貸借を行なった場合に、法人側で上記の「無償返還」届けを出さないと原則として借地権の受贈益を課税されることとなるでしょう。

法人に借地権の受贈益が課税されても、現行所得税法の解釈では、個人が借地権を贈与したとは解することができませんので、個人に対するみなし譲渡の課税はありません。また、法人が相当の地代を支払わない場合は、法人に対しては相当の地代との差額の受贈益が発生しますが、個人地主には何らの課税もありません。