

個人が地主・法人が借地人の 場合の課税関係

A & Kパートナーズ税理士法人
社内朝研修

目次

【1】権利金を収受する場合

【2】権利金を収受しない場合(その1)

【3】権利金を収受しない場合(その2)

【4】相当の地代・通常の地代・借地権の価額

【5】事例

【1】権利金を収受する場合

(前提)

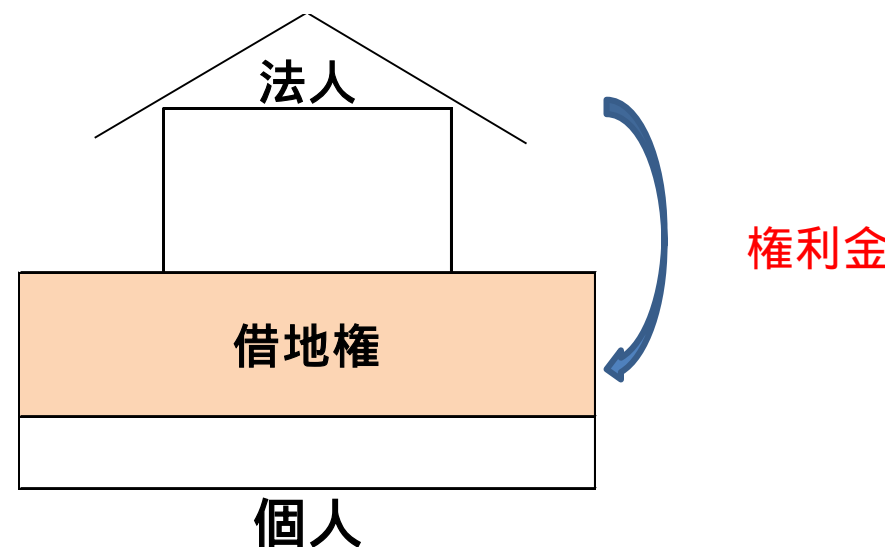
個人が所有する土地の上に法人が建物を建築する。

借地権割合 70%の地域。

(権利金を収受する取引慣行あり)

《設例》

法人→個人に、更地価額の70%の
権利金を支払った。



地主(個人) 底地価額課税・・・自用地評価 × (1 - 借地権割合)

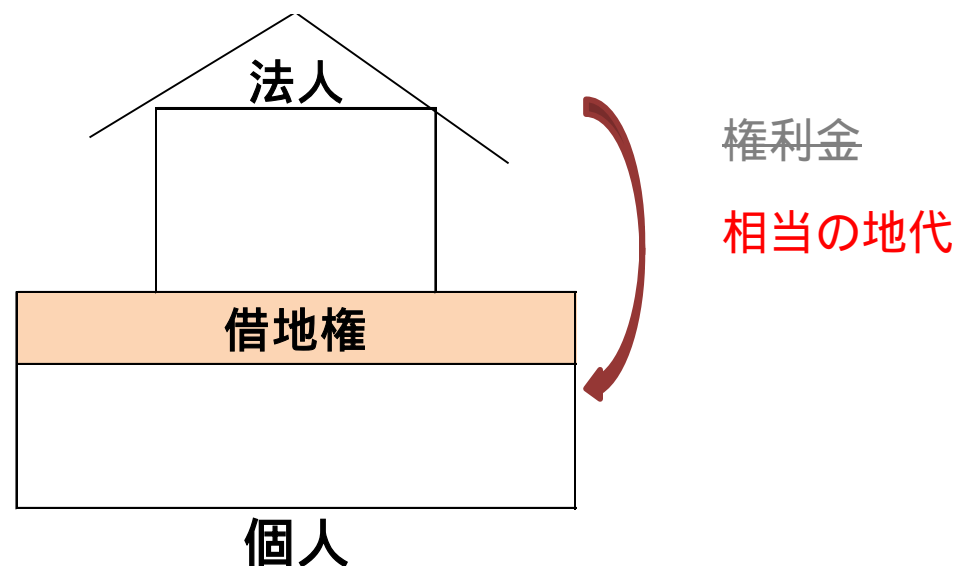
借地人(法人) 借地権価額課税・・・自用地評価 × 借地権割合

(同族会社の株式評価)

【2】権利金を収受しない場合(その1)

《設例》

権利金の支払い無し。
相当の地代の支払いあり。



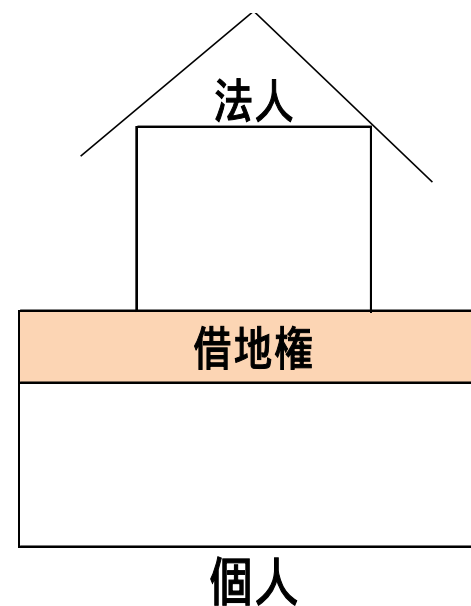
地主(個人) 底地価額課税・・・自用地評価 × 80%

借地人(法人) 借地権価額課税・・・自用地評価 × 20%
(同族会社の株式評価)

【3】権利金を収受しない場合(その2)

《設例》

権利金の支払い無し。
相当の地代の支払い無し。



無償返還の届出

—権利金—

—相当の地代—

無償返還の届出の提出あり

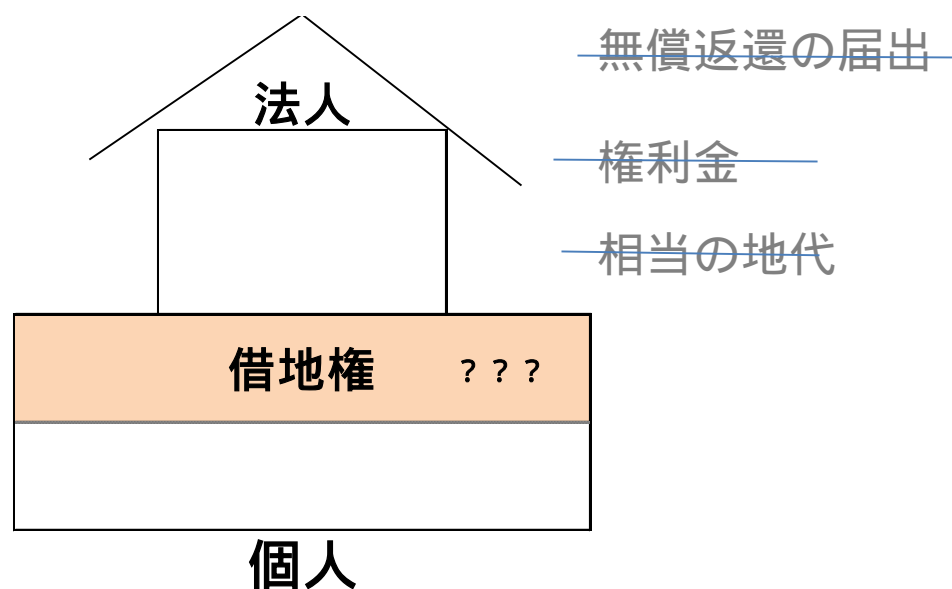
地主(個人) 底地価額課税・・・自用地評価×80%

借地人(法人) 借地権価額課税・・・自用地評価×20%
(同族会社の株式評価)

[3] 権利金を収受しない場合(その2)

《設例》

権利金の支払いは無かった。
相当の地代の支払いなし。



無償返還の届出の提出なし

地主(個人) 底地価額課税・・・自用地評価 - 一定の算式による借地権価額

借地人(法人) 借地権価額課税・・・一定の算式による借地権価額
(同族会社の株式評価)

【4】相当の地代・借地権の価額



《相当の地代とは》

土地の更地価額 × 年6%

(過去3年分の相続税評価額の平均) × 6%

《通常の地代とは》

土地の更地評価額 × (1 - 借地権割合) × 6%

《借地権の価額》

$$\text{自用地価額} \times \text{借地権割合} \times \left[1 - \frac{\text{実際の地代} - \text{通常の地代}}{\text{相当の地代} - \text{通常の地代}} \right]$$

【5】事例



《例》

H11 個人の土地の上に法人が建物を建築。帳簿上借地権の計上はなし。
年360万円の地代の支払いあり。

H19 一次相続発生。 更地価額 150,000

H28 二次相続発生。 更地価額 100,000

(単位:千円)

借地権割合 50%

相当の地代 H19 $150,000 \times 6\% = 9,000$

H28 $100,000 \times 6\% = 6,000$

通常の地代 H19 $150,000 \times 50\% \times 6\% = 4,500$

H28 $100,000 \times 50\% \times 6\% = 3,000$

[5] 事例

$$\text{自用地価額} \times \text{借地権割合} \times \left[1 - \frac{\text{実際の地代} - \text{通常の地代}}{\text{相当の地代} - \text{通常の地代}} \right]$$

$$150,000 \times 0.5 \times \left[1 - \frac{3,600 - 4,500}{9,000 - 4,500} \right] \rightarrow 0$$

H19
借地権割合 0.5

$$100,000 \times 0.5 \times \left[1 - \frac{3,600 - 3,000}{6,000 - 3,000} \right] \rightarrow 0.2$$

H28
借地権割合 0.4

