

税理士情報ネットワーク

# TAINS

## Tax Accountant Information Network System

SERIES  
TAINS  
解体新書

### 借地権の無償返還

#### — 同族会社・役員間の取引 —

依田 孝子〔大森〕

#### はじめに

同族会社では、役員が土地を借り受けて、事務所や工場等の建物の敷地として使用していることが多々あります。そのまま借地契約が存続していれば問題はないのですが、借地上の建物だけを譲渡した場合、借地権の無償返還等した場合には、法人から役員への贈与として認定課税されます。

しかし、建物の老朽化等一定の事由による借地権の無償譲渡等の場合、贈与と認定されることはありません(法基通13-1-14)。

今回は、役員が地主で、法人が借地上に建物を所有していた場合に、借地権の返還等に際し、建物の老朽化等について、争われた判決・裁決をご紹介します。

#### 1. 借地権の無償譲渡等

法人税基本通達13-1-14では、次の事由による借地権の無償譲渡等があった場合は、贈与の認定をしないこととしています。

① 借地権の設定等に係る契約書において将来借地を無償で返還することが定められていること又はその土地の使用貸借契約によるものであること(その旨が所轄税務署長に届け出られている場合に限り)。

② 土地の使用の目的が、単に物品置場、駐車場として土地を更地のまま使用し、又は仮営業所、仮店舗等の簡易な建物の敷地として使用するものであること。

③ 借地上の建物が老朽化した

ことその他これに類する事由により、借地権が消滅し、又はこれを存続させることが困難であると認められる事情があること。

#### 2. 老朽化の程度

次の判決は、上記③の建物の老朽化の程度について判断しています。

平5・2・10東京地裁(棄却)  
Z19447073  
平6・9・28東京高裁(棄却)  
Z2005173992

この事案は、A社が所有する建物とその敷地(A社の代表取締役等が所有する甲土地及び乙借地権)をB社に一括譲渡した事案です。

東京地裁判決では、A社(原告・控訴人)は、上記譲渡で、建物と甲土地一部分の借地権及び乙借地権一部分の転賃借地権を売却したものと認定しました。そして、A社は、建物は著しく老朽化しているため、A社の権利の割合は相当の減価がされるべきであると主張しましたが、「借地上の建物が時の経過により老朽化しても、その程度が借地法(平成3年法律90号)により廃止」2条にいう「朽廃」にまで至らない限りは、借地権それ自体には何ら影響を及ぼすものではなく、その老朽化が朽廃の程度に至るか、又は少なくともその程度に至る事象に近い将来に見込まれる状態に立ち至ったといふことでない限り、その借地権割合についても減価を考慮す

る必要はない」として、A社の主張を退けました。

土地を賃借しました。その後、A社の経営建直しの一環として、土地賃貸借契約を合意解除し、その土地上のA社所有の建物を甲に譲渡しました。

本件は、原処分が、建物取引において、A社は建物価額の金額のみ授受しており、授受すべき借地権相当額の金額の授受がないことから、借地権の無償譲渡等として、借地権相当額の金額を益金の額に算入すると同時に、借地権相当額は役員甲への経済的利益の供与で、役員賞与に当たるとして更正処分等を行ったため争われたものです。

昭48・8・8裁決(全部取消し) J0613110

不服審判所では、次のとおり建物の朽廃を認め、借地権の存続を前提とする原処分を認定を取り消しています。

① 昭和34年2月にF工場の主要な機械設備をG工場へ移設後は、F工場の操業は縮小され建物の補修もされない状況で、同37年ごろには雨漏りのため内部に水たまりができる状態であったことが認められる。

② 昭和38年8月ごろ審査請求人がスチールデスクの製造専門化へ転換するためF工場を閉鎖した後、建物は無人となり、その老朽化が急激に進み、同43年6月ごろには、土台、屋根壁などの主要部分の破損や腐食により腐屋同様の状態になったことが認められるから、建物は、審査請求人が取り壊す以前に朽廃していたと推認することができる。

昭22・7・9裁決(全部取り消し・一部取消し) F0121370

③ 借地権を存続させることが困難であると認められる事情としては、例えば、経済環境の変化等により、従前の借地上の建物をそのまま利用することが経済的に困難となり、仮に他に転用するとなれば、相当の改造、改修その他の資本的支出をしなければならぬ現況において、このような再投資をしても、更に営業を継続することについての採算の見通しが全く立たないため、やむを得ず借地契約を解消するというような場合が当たると解される。

昭22・7・9裁決(全部取り消し・一部取消し) F0121370

④ 本件建物について、社宅等に転用する必要は低く、第三者への賃貸は建物老朽化していること等から採算性は非常に乏しく、第三者への譲渡する実現可能性も低いと認められる。

昭22・7・9裁決(全部取り消し・一部取消し) F0121370

⑤ 合意解除は、A社において、本件建物が従来の使用目的を果たせなくなり、不必要な賃借料の削減というコスト面から、土地所有者甲らに申し出て合意されたもので、土地所有者の都合による解除とはいえない。

昭22・7・9裁決(全部取り消し・一部取消し) F0121370

⑥ したがって、本件建物の敷地に係る借地を無償で返還したことは、経済的合理性があり、法人税基本通達13-1-14(3)に定める借地権を存続させることが困難であると認められる事情に該当する。

昭22・7・9裁決(全部取り消し・一部取消し) F0121370

昭22・7・9裁決(全部取り消し・一部取消し) F0121370

昭22・7・9裁決(全部取り消し・一部取消し) F0121370

昭22・7・9裁決(全部取り消し・一部取消し) F0121370

昭22・7・9裁決(全部取り消し・一部取消し) F0121370

昭22・7・9裁決(全部取り消し・一部取消し) F0121370

昭22・7・9裁決(全部取り消し・一部取消し) F0121370

昭22・7・9裁決(全部取り消し・一部取消し) F0121370

昭22・7・9裁決(全部取り消し・一部取消し) F0121370

昭22・7・9裁決(全部取り消し・一部取消し) F0121370

#### 〈事案の概要〉

平成10年6月1日、建設機械用部品の製造業を営むA社(審査請求人)は、同社の役員甲らから、建物の所有を目的として

平成10年6月1日、建設機械用部品の製造業を営むA社(審査請求人)は、同社の役員甲らから、建物の所有を目的として

平成10年6月1日、建設機械用部品の製造業を営むA社(審査請求人)は、同社の役員甲らから、建物の所有を目的として

平成10年6月1日、建設機械用部品の製造業を営むA社(審査請求人)は、同社の役員甲らから、建物の所有を目的として

#### おわりに

借地権の無償返還については、単なる建物の老朽化だけではなく、経済環境の変化等があった場合も認められます。前述の平成22年7月9日の非公開裁決では、そのことが改めて確認されたといえます。

また、借地権の無償返還は、法人税・所得税・相続税を横断するテーマです。TAINSで、その課税関係を検証してみたい。

収録内容に関するお問合せは  
データベース編集室  
03・5496・1416

### 顧問先と会計事務所のNextへ

中規模企業向けERP売上3年連続No.1\*を誇るMJSが、  
会計事務所向けに総力を結集した最強のプロフェッショナル・ツール。

ACELINK NX-Proは、事務所管理システムを中心に、関連するあらゆる情報の一貫管理を実現する統合管理ERPシステム。蓄積された顧問先情報を分析・活用することで、事務所経営の最適化が図れます。次世代会計事務所システムとして、MJSが会計システムやERPの技術とノウハウのすべてを注ぎ込んだ会計プロフェッショナルのための最強ツールです。

\*ミツ経済研究所「基幹業務パッケージソフトの市場展望2010年版」より。年商5~100億円の中規模企業におけるERPシステムの出荷金額ベース。

#### 会計事務所向けERPシステム

# ACELINK NX-Pro® 新登場

(今までの業務スタイルを変えることなく導入。)  
ここにもMJSならではの経験と技術。

詳しくは今すぐ

ACELINK NX-Pro 検索



# MJS

株式会社ミロク情報サービス  
東京都新宿区西新宿 1-25-1 新宿センタービル 48 階 〒163-0648  
TEL.03-5326-0381 FAX.03-3343-5789

## 会計事務所には、 会計事務所の ERPがある!

会計事務所の経営基盤として、  
CRMの考え方に基づいた最強のERPシステム  
ACELINK NX-Pro.

ACELINK NX-Pro  
“事務所経営の最適化”を支援する会計事務所ERPシステムです。  
製品名のNXは「NEXT(次世代)」、Proは「Professional(専門家)」の略であり、次世代の会計事務所を強力に支援することを意味します。  
●ACELINK NX-Proは株式会社ミロク情報サービスの商標又は登録商標です。



発売以来  
称賛の声!