

# 会員 相談室

Vol.19



今回は

## 法人税



相談委員

苅米 裕 (芝支部)

### オーナー借入金に係る債務免除益

質問

関与先であるA社は、資本金1,000万円の普通法人である。また、A社の株主は、代表取締役の甲氏90%と専務取締役の長男乙氏10%の持株割合で構成されている(同族会社に該当)。取引先である金融機関からの要請もあり、負債に計上されている甲氏からの借入金5,000万円の返済等を検討したところ、甲氏から貸付債権を放棄する旨の意思が示された。そこで、納税資金の面を考慮し、青色欠損金の繰越控除額の範囲内(3,000万円)でその意向を受け入れ、残額(2,000万円)は現物出資に当てようと考えているが、どのような課税上の問題が考えられるか。

回答

債権放棄による債務免除益の計上については、繰越欠損金(3,000万円)によって法人税等の課税はされないが(法57)、A社は同族会社であることから、純資産の増加(5,000万円)に伴う乙氏に対する含み益(株式価値増加額の10%相当額)の流入効果が、甲氏からのみなし贈与として認定される余地がある(相基通9-2)。

また、A社の財務内容及び中期計画等を勘案して借入金(5,000万円)の評価を行い、資本に組み入れることが可能な時価を算定し、差額が債務免除益として認識されることを念頭において、債権放棄する金額と現物出資による資本に組み入れる金額との割り当てを検討する必要がある。

なお、甲氏の貸付金の現物出資によって、A社の資本金が1,000万円を超えることになれば、法人住民税の均等割の税率が増加することを念頭に置く必要がある。

検討

#### 1 A社の債務免除益に対する課税等

甲氏からの債権放棄によってA社の債務免除益が計上された場合、債務免除益(3,000万円)は同社の所得金額を構成することになるが、繰越欠損金(3,000万円)が存するのであれば課税されない。

また、繰越欠損金の範囲内(3,000万円)で債権放棄する行為についても、それだけで否定されるものとはいえない。しかしながら、同族会社のオーナーから提供を受けた資金は、いわゆる「有る時払いの催促無し」になっていることが多く、さらに免除を受けた経過手続について経理処理以外に実証できるものがないのが通例である。会社の機関運営上、多額の借財(3,000万円)の免除を受けるのであれば、債務免除の事実を書面で明らかにするとともに、その経過を残しておくべきである。また、取締役会の承認を経て、金銭の消費貸借取引に伴い締結された契約書を基にして、資金の提供を受ける必要があるだろう(会法362)。あわせて、債権者である甲氏からの債務免除通知等を受け、取引実態の経過を議事録に残すなどの配慮は必要であると思われる。

#### 2 A社の株式価値が増加した場合におけるみなし贈与課税

ところで、借入金債務(3,000万円)の免除を受けるということは、A社の純資産が増幅することに繋がるが、その要因が特定の株主のみの行為によってなされたときは、残存株主は恩恵のみを享受することになる。つまり、甲氏からの債権放棄前の乙氏所有株式の評価額が、A社の債務免除益の計上後に増加する場合には、A社が同族会社であることから、甲氏から乙氏への贈与として認定される余地があることに留意しなければならない(相基通9-2)。

この場合において、A社が債務免除を受けた場合であっても引き続き債務超過(資産<負債)である等、債務免除の影響がA社株式評価額のマイナスの範囲内での減少効果であるならば、贈与税の課税に及ぶことはないと考えられる。

#### 3 現物出資債権の評価

また、甲氏は貸付債権の一部を現物出資(2,000万円)する構想もあるようだが、A社サイドにおける借入金の評価による時価を算定して、その金額のみ資本に組み入れることになる。これは、現物出資の対象となる借入金の券面額(2,000万円)が、必ずしも増加資本金にならないことを示唆するものであり、差額が生じた場合には債務免除益が発生することを意味する。

つまり、本計画は、欠損金の繰越控除額の範囲内(3,000万円)で債権放棄をする計画を前提にしているが、借入金の評価を先行し、現物出資による債務免除益の発生を捉えることが優先である。とはいえ、現行税制では、企業再生税制適用場面以外の現物出資債権の時価の算定基準を定めていない(法個通平成22・2・10経局第3号)。

そのため、本件のような場合には、時価の算定を独自に行う必要があり、私見ではあるが、①清算分配金という想定の下で配賦される弁済金額から誘導して借入金の時価とするか、翻って考え、②契約に基づいて借入金の返済が適切に実行されているのであれば、券面額を時価として主張することも一考である。いずれにしても画一的な評価基準がない場合であっても、時価の立証は納税者サイドの役割であり、無防備であってはならない。

### 使用貸借により提供している土地の評価

質問

父が所有している土地に賃貸ビルが建っており、この賃貸ビルの所有者は長女50%、長男50%である。この賃貸ビルは、当初父と長男各々50%共同で建築したものであるが、数年前父の権利のすべてを長女に贈与したため、上述の権利関係に変化が生じている。また、父の土地の使用については、当初建築時から現在に至るまで、長男及び長女から地代を収受せず、使用貸借となっている。

回答

この場合において、現在のまま父に相続が発生したときは、土地の評価について貸家建付地として評価ができるのか。また、この土地と賃貸ビルを一括譲渡した場合には、長男と長女の譲渡所得の収入金額は、賃貸ビルの持ち分に応じた未償却残額相当額となるのか。

父に相続が発生した場合の使用貸借により提供されている土地の評価は、原則として自用地で評価することになるため、貸家建付地として評価減額はできない。また、父の生前本物件を一括譲渡した場合には、長男と長女は土地の権利を有していないため、建物の価値に相当する譲渡対価を得ることになる。当該対価区分の一つの指標として、建物の取得価額から償却費の累積額を控除した金額(未償却残額)を基礎に、持ち分に応じた譲渡収入金額の配賦を行うことが考えられる。

検討

#### (1) 土地の評価

使用貸借に係る土地を相続又は贈与により取得した場合における相続税又は贈与税の課税価格に算入すべき価額は、その土地の上に存する建物等の自用又は貸付けの区分にかかわらず、すべて自用のものであるとした場合の価額とする(相個通「使用貸借に係る土地

についての相続税及び贈与税の取扱いについて)」としている。

ただし、特別なケースに該当する場合には、土地の評価減等を認識することがある。

まず、上記通達は、昭和48年11月1日付で公布されたものである。同日前の使用貸借契約については、借地権の贈与が存するものとして取り扱われたことがある。そのため、通達の公布前に使用貸借契約が締結されている場合には、土地を底地評価にする等のケースが考えられる。

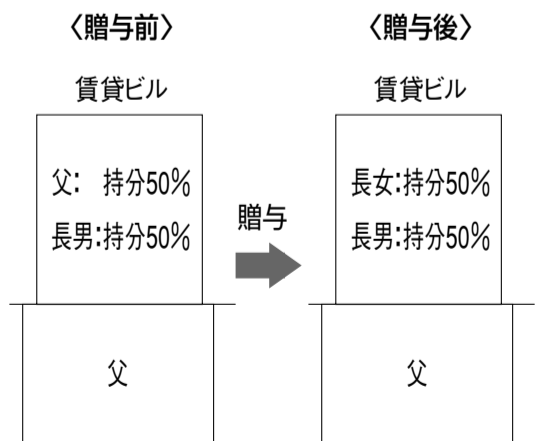
また、本件では、当初父が50%所有していた建物の権利について、持分のすべてを長女に贈与を行っている。そのため、賃貸ビルの賃借人が贈与以前から相続時まで変わっていないときは、貸家建付地による評価減が認められることになる(同通達3の解説)。これは、敷地利用権の提供による土地の拘束性が、貸家建付地としての減額要素になっているゆえんである。

これにより、当初父は土地の所有者として賃借人に敷地利用権の提供を行っており、その後長女に建物を贈与したとしても、贈与以前の賃借人との契約が継続されている以上、土地に係る敷地利用権の提供に相当する部分について、貸家建付地の減額要素は喪失していないと考えられる。なお、使用貸借によって土地を使用している長男については、賃借人に対して敷地利用権の提供を行っていないことから、土地の減額要素は存しない。

#### (2) 建物の譲渡収入金額の区分

土地と建物を一括譲渡した場合において、譲渡対価を区分する際、譲渡時におけるそれぞれの資産の価額の比率で合理的に区分することになる。

実務上、両者の価額の算定が困難な場合が多く、未償却残額を建物に係る収入金額とし、残額を土地の対価とするようなことが行われているが、これも一つの考え方であり、許容される範囲であろう。しかしながら、第三者に対して提供されている建物の価値測定には、その家賃収受権に係る収益力を勘案する必要性を感じる。この考え方を尊重するならば、不動産鑑定士等の精通者の評価額等を考慮し、その測定された土地と建物の評価額の比率を用いて、収入金額を区分するというのも一考である。



注) 内容は、平成21年4月1日現在の法令等に基づいています。

本事例紹介は、会員の業務上の諸問題解決支援の一環として掲載しています。文中の税法の解釈等見解にわたる部分は、執筆者の私見(参考意見)ですので、実際の申告等税法の解釈適用に当たっては、会員ご本人の責任において行ってください。