

Vol.154

今回は 資産税

相談事例
紹介

会員相談室

相談委員 富岡 俊明 (王子)



電話相談

受付 午前10時～11時50分
時間 午後 1時～ 2時40分

03-3354-8520



事前予約

面接相談・随時相談

03-5919-7157



I 土地の使用貸借と贈与税

事例1

土地の使用貸借による建物建築

甲(個人)は、乙(個人)所有の土地に居住用の建物を建築し、借地権設定に係る権利金や地代の授受はしないが、その土地の固定資産税は甲が負担する予定である。この場合、甲は乙所有の土地に建物を建築することにより贈与税が課税されるか。

回答

他人が所有する土地を無償で使用する契約は使用貸借といふ(民法593)、当事者の一方がある物を引き渡すことを約し、相手方がその受け取った物について無償で使用及び収益をして契約が終了したときに返還をすることを約することによって、その効力を生ずることとされていることから、土地の賃貸借契約と異なり、土地の使用貸借契約により借地権を取得することはなく、借地借家法の適用はないとされている(借地借家法1)。このため、使用貸借に係る経済的利益は少額若しくは零と認識され贈与税の課税はなされない。

検討

甲が負担する固定資産税相当額は、賃貸借の対価ではなく使用貸借に係る通常の費用と解され、甲が負担すべきものである(民法595①)。

また、乙に相続が開始した場合には、その土地は、自用土地として価額を評価しなければならない。さらに、仮に、甲が建物を賃貸の用に供している場合も、乙所有の土地の価額は貸家建付地として算定することはできない。何故なら、甲と乙の利用関係が使用貸借によっていることから、その建物の賃借人が有する権利(借家権など)がその敷地に及ばないからである。

事例2

第三者が借りている借地に建物建築

丙(個人)は、丁(個人)が借地している土地に居住用の建物を建築し、借地権の転貸借に係る権利金や地代の授受はしない予定である。この場合、丙に借地権相当額の経済的利益が帰属したとして贈与税が課税されるか。

回答

上記事例は、丁が土地所有者の承諾を得て借地権を使用転貸した場合と考えられる。この場合も、事例1と同様に借地権の使用貸借に係る使用権の価額は零と取り扱われている。

ただし、外観上は借地権を無償で転貸借をしたものか、借地権の譲渡があったものか判別できないので「借地権の使用貸借に係る確認書」を土地所有者、借地人及び転借人の3名が連署して所轄税務署長に提出し借地権の使用転貸の事実関係の確認をすることとされている(昭48.11.1付直資2-189「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」)。

検討

丁に相続が開始した場合の当該借地権の価額及び当該建物が賃貸の用に供されている場合であっても自用借地権として価額を評価することは事例1と同様である。



II 借地権の設定

事例1

権利金の授受を伴わない借地権の設定

戊(個人)は、己(個人)所有の土地について権利金の授受はしないが、固定資産税の3倍程度の地代を支払う旨の契約を締結した。己が所有するその土地は、賃貸借契約の締結時に権利金の授受の慣行がある地域に存在する。この場合、権利金の授受をしない契約によって権利金相当額の経済的利益を享受したものととして戊は贈与税の課税を受けるか。

回答

1 その土地に係る権利金相当額の経済的利益を享受しているものとみなして贈与税が課税される(相法9)。

建物所有目的の借地権(地上権、賃借権)は、借地借家法の規定により長期の存続期間、譲渡性が保証されており、客観的な経済価値が認められる。したがって、借地権が設定された土地は、底地と借地権とに経済的に分離した状態となる。事例の場合、権利金の授受がない賃貸借契約によって、無償で借地権を取得したものと認められる。将来、土地所有者に相続が開始した場合の土地の価額は借地権の設定された土地としてその価額を評価することになるので、借地権取得時に贈与税を課税するのが公平であると考えられる。

2 上記1の場合と異なり「相当の地代」を授受する場合は、贈与税の課税はなされない。

「相当の地代」とは、①権利金の授受が無いときは、その土地の自用土地としての相続税評価額の過去3年分の平均額の6%程度の金額の地代をいい、②当該平均額にその土地に係る評価基準書に定められた借地権割合を乗じた金額に満たない額の権利金を支払った場合は、その金額を上記自用土地価額の金額から控除した残額の6%程度の金額の地代をいう(「相当の地代を支払っている場合等の借地権等についての相続税及び贈与税の取扱いについて」昭和60年課資産2-58(例規)直評〔改正〕平成17年5月31日課資2-4)国税庁長官通、以下「相当の地代通達」という)。

上記の「相当の地代」が支払われている状況は、自用土地価額の全額について、すなわち借地権が付着していない更地の全額についての利回りが確保されているので、借地権は設定されているものの土地の経済的価値は減少していないと考えられる(相当の地代通達3)。

したがって、土地の価額の減少は認められないので、借地権設定に係る経済的利益を借地権者は享受していないと考えられ、相続税法第9条の規定により贈与があったものとみなされない。

3 戊己の関係が例えば親族や知人などとしたケースで、己は権利金の授受は求めないが、通常的地代(いわゆる底地価額に6%を乗じて算出した金額)の受領を求めて戊己間で合意した場合は、「相当の地代」の額に満たない地代のみ授受となる。この場合は、戊には権利金相当額の経済的利益を享受したものととして贈与税が課税される。したがって、この課税を受けないためには、土地の使用収益の権原を使用貸借契約に基づくか「相当の地代」を支払うとする賃貸借契約に基づくものとするようになる。

このような場合、後述する「無償返還の届出」を所轄税務署長に提出することにより権利金相当額の課税を回避することはできないであろうか。現行の通達ではその様式が制定されておらず否定的であると考えられる。

事例2 権利金の授受がない個人地主から法人への土地賃貸

庚は甲所有の土地を、庚が100%株式を保有する株式会社A社に権利金を授受せず、地代は「相当の地代」とする賃貸借契約を締結した。この場合、庚は当該土地の借地権をA社に譲渡したものと、譲渡所得が課税されるか、また、A社は権利金を支払わずに借地権を取得したとして、当該借地権に相当する金額を益金に計上すべきか。

回答

1 譲渡所得は課税されない。
2 借地権設定に係る経済的利益を享受したものととして課税されない。

検討

1 土地の賃貸借契約締結に際しその土地の時価の2分の1超の権利金等の授受があった場合は、譲渡所得の基因となる資産の譲渡があったものとみなしている(所法33①、所令79①)。しかしながら、土地の賃貸借契約の締結に際し権利金の授受が無い場合や権利金の額がその土地の時価の2分の1以下であるときは、資産の譲渡があったとみなさず不動産所得として課税することとされている。

2 A社は、その賃貸借契約の目的となった土地が、借地権設定に際して権利金の授受がなされる慣行がある地域に存するときは、権利金相当額の利益があったものとして課税される(法基通13-1-2)。

しかしながら、本稿の事例1で述べた「相当の地代」が授受される場合は、更地価額の全額に対して利回りが確保されているものとして、権利金相当額の経済的利益の享受があったものとする課税は行われない。なお、法人が借地人の場合にあっては、「相当の地代」の算定の基となる土地の価額の算出は、①当該土地の更地の実勢価額、②公示価格から合理的に算出した価額、③相続税評価額若しくは当該評価額の3年間の平均額のいずれかを採用することができる(法基通13-1-2)。

「相当の地代」の額は、地価の上昇した場合に改定する方法と改定しない方法があるが、改定する場合は6%の利回りが保障され、改定しない場合は借地契約の終了の時に立退料を支払うこととなる(法基通13-1-15)。

3 上記2の場合において、庚に相続が開始した場合その土地は本来借地権の付着していない更地価額を算出すべきであるが、その土地には建物がある事実に鑑み、その土地の自用土地価額の80%に相当する金額とされ、20%に相当する金額はA社株式の価額算定上、純資産価額に算入することとされている(相当の地代通達6)。

また、A所有の建物が賃貸の用に供されているときも貸家建付地の減額は行われない(相当の地代通達10)。

この取り扱い、上記20%に相当する金額は、借地権の金額を認識したものではなく、建物が存在するという事実を考慮して減額することとし、株価の算定上資産計上して権衡を図ったことに基因するものと考えられる。ⁱ

4 事例2において、土地所有者がA社の同族関係者以外の者の所有に係る場合には、上記3で述べた自用土地価額の20%に相当する金額をA社の株価算定上純資産価額に計上することを要しない。「相当の地代通達」6の注書において「被相続人が同族関係者となっている同族会社に土地を貸し付けている場合」としているためである。

以上

i なお、この点につき、笹岡宏保「具体事例による財産評価の実務・相続・贈与税・II」P1327 清文社平成20年3月は、貸家建付地評価を是認する意見を述べている。

注)内容は、令和4年3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。