

A27 個人が地主、法人が借地人の場合は、「土地の無償返還に関する届出書」を提出することです。

【解説】

土地の賃貸借に際しての税務上の取扱いとしては、通常の借地権取引の慣行に従って適正額の権利金の授受をすることを原則とし、これに代えて相当の地代を授受している場合も正常な取引条件でされたものとしています。

したがって、個人地主・法人借地人の場合は、権利金なしで、かつ相当の地代も収受しない時は、個人地主のサイドでは特に問題は生じませんが、借地人たる法人サイドでは、原則として、権利金相当額の受贈益があったものとして借地権の認定課税の問題が生じます。権利金が通常の場合より低い場合や、地代が相当の地代に不足するというような場合にもその差額(地代が相当の地代に不足する場合には、その不足額に見合う権利金)について同様の問題が生じます。

しかし、法人税の取扱いでは、たとえ権利金なしで、しかも相当の地代を授受しない場合であっても、当事者間の契約で将来借地人が土地を無償で返還することを約し、その旨を税務署に届け出た時は、権利金の認定課税は行わないことになっています。したがって、無償返還の届出があれば、法人借地人のサイドでは権利金の認定課税は生じません。

一方、個人地主サイドでは、常に実際に収受している権利金なり地代なりに対する課税しか生じませんので、無償返還の届出をすれば、法人・個人で通常の地代を支払うことで問題はないことになります。