



# 小栗キャップの News Letter

税理士法人オグリ 代表社員 小栗 悟

〒500-8847 岐阜県岐阜市金宝町 1-3 岐阜第一生命ビル 4F

TEL : 058-264-8858 FAX : 058-264-8708

Email: [info@otc-oguri.com](mailto:info@otc-oguri.com) <http://www.otc-oguri.com>

2014年1月28日(火)

## 会社と社長の土地の賃貸借 権利金の収受がない場合

### 権利金を取らない会社対社長の借地契約

会社と社長個人の間で土地を賃貸する際、権利金をやり取りしない場合があります。『会社も個人も一緒』という感覚も分かりますが、会社と個人は別人格。借地を**建物の敷地**として利用する場合には、税務上『**借地権**』が設定されたものとされます。

### 会社の土地を社長個人に貸付けした場合

地主を会社、借地人を社長個人とする場合に、**権利金の収受がない**ときは、**借地権課税**の問題が生じます。営利目的である会社が土地をタダで貸す訳がないということです。一般の借地権対価を会社が受け取り、同額を社長個人に渡した（**役員賞与**）という取扱いになります（『**権利金の認定課税**』）。

借地人（社長個人）借地権／**給与収入**  
地主（会社）**役員賞与**／**権利金収入**

この場合、会社側に**源泉徴収義務**が生ずると同時に、**役員賞与**が事前確定届出給与でない場合等には、**損金不算入**とされます。

ただし、会社の土地の上に社長の居宅を建てたいという場合ならば、借地契約などは行わず、その土地の上に会社の社宅として建築し、社長がそれを利用する等で対応ができるケースもあります。

### 社長個人の土地を会社に貸付けした場合

反対に**地主を社長個人**、**借地人を会社**とする借地契約で**権利金収受がない**ときは、会社側は通常支払わなければならない権利金の**受贈益**を計上しなければなりません。

その一方で貸す側の社長個人には課税関係は生じません。**法人に対する低額譲渡**は**時価課税（みなし譲渡）**となるのですが、その対象となる『**譲渡**』に借地権の『**設定**』は入らないという解釈からです。

借地人（会社）借地権／**受贈益**  
地主（社長個人）**課税関係なし**

### 『無償返還届出書』は提出すべきか？

これら権利金認定課税等の救済措置には『**相当の地代**』方式（権利金なしの更地価格×6%を収受）と『**土地の無償返還届出書**』（将来借主に立退料を請求せずに無償に返還する旨を記載した書類）の提出の二つがあります。実際のところ、「入口課税」「出口課税」がされたという報告はあまり聞かれませんが、念のため届出関係はキチンとしておいた方が無難でしょうね。



法人対個人の借地権設定の課税関係は、法人地主と個人地主のバランスが悪いとの批判もあります。