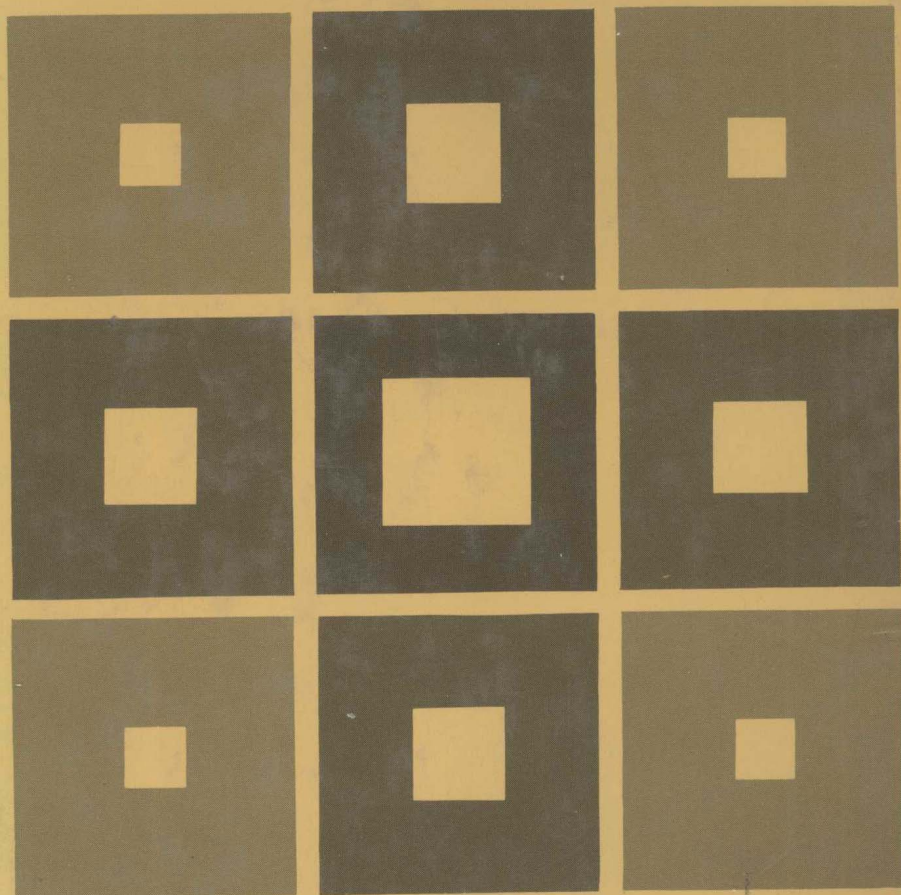
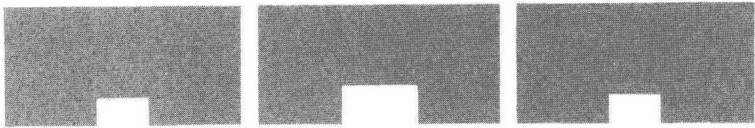


借地権課税の 理論と実務

西野襄一編

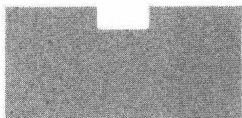


財経詳報社

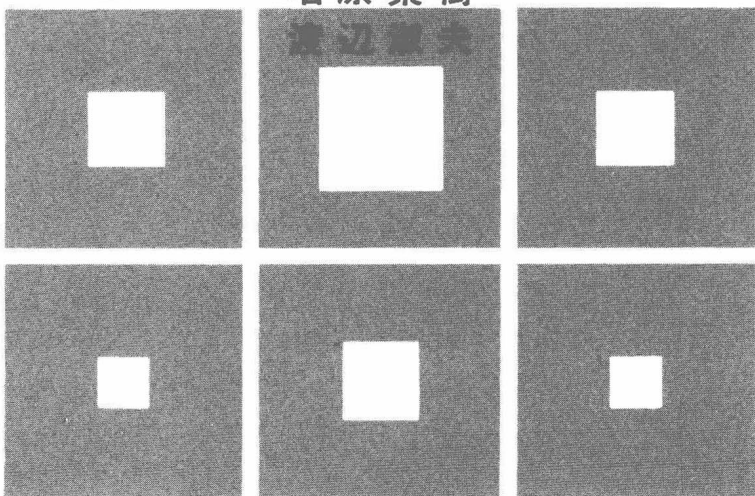


借地権課税の理論と実務

西野襄一編



新井三朗
松井巳彦
増原繁樹
渡辺徹夫



《編者紹介》

西野 襄一（にし の じょういち）

昭和4年 東京生まれ
28年 大蔵省入省
50年 東京国税局直税部長
52年 国税庁徴収部長
53年 国税庁調査査察部長
現在に至る

《執筆 者》

新 井 三 朗
桜 井 巳 津 男
増 原 繁 樹
渡 辺 淑 夫
(50音順)

借地権課税の理論と実務

2000円

昭和53年11月25日 初版発行
昭和55年4月15日 第3刷発行

編 者 西 野 襄 一
発行者 長 畑 寛 照
発行所 株式会社 財 経 詳 報 社

東京都港区東新橋 1-2-14
電話 東京 (572) 0624 (代)
振替口座 東京 7-26500

☆乱丁・落丁本はお取替え致します

印刷・製本 トータルブックプレス 2034-62053-2797

はしがき

現在、わが国では、大都市を中心に、土地の賃貸借に際して借地人が地主に対して権利金その他の一時金を支払う取引上の慣行があり、また借地法による借地人の法的地位の強化と相俟って、借地人が土地の上に有する権利、すなわち借地権が一種の財産権として売買取引の対象にされるようになってきていることは、既に周知の事実である。

一方、財産の形成、保有、移転、消滅等の経済事象をとらえて課税関係を律すべき税の立場としては、むしろかかる借地慣行なり借地権取引の存在に無関心でいられる筈はないし、当然のことながら、適確にこれに対応して行かなければならない。

このようなことから、戦後の税制の流れの中で、様々の形で借地慣行や借地権取引に対する税の対応のしかたが検討され、実行に移されたが、その大宗を占めるものは、昭和三十四年から三十七年にかけて行われた所得税法及び法人税法における借地権関係の規定の整備であった。そして、これを契機として取扱通達も整備され、税における借地権関係の論議は一応の方向づけをみたのである。

その後一六年余、税における借地権の取扱いは様々の経験を重ねてきた。その間、いくつかの点では解決をみたが、逆に新しい問題に逢着した面もなくはない。

他方、わが国の土地事情は、ニクソンショック後の金融緩和や列島改造論に端を発した未曾有の地価急騰により社会問題化し、土地政策が国の最重要施策となる等きわめて困難な様相をみせ、税制も複雑化の一途を辿

っている。

いきおい借地権課税についての種々の意見や批判も鋭いものとなっており、私も、かねてよりこれについて一度謙虚に見直しをしてみる必要があるのではないかと考えていた。

その意味で、昨年春に財経詳報社から「借地権課税の現状と問題を踏まえて、最も新しい観点に立った解説書を出版したい」という企画が持ち込まれたのは、きわめて時宜を得たものであった。

そこで、この種の問題について最も経験が深く、かつ見識を備えた専門家諸兄の衆智を集めようということになり、曾て私が一緒に仕事をしてきた東京国税局の桜井巳津男君、増原繁樹君及び新井三朗君並びに国税庁審理課の渡辺淑夫君に協力を求めたところ、さいわいに快よく承諾を得た。

それから一年半、推敲に推敲を重ね、ようやくこのたび脱稿をみることにできた。

むろん内容的にはこれで十分というわけではなく、なお疑問として残ったところも多々あるが、一応、現時点における借地権課税の全容と問題はだいたい浮彫りにできたのではないかと思う。

今後大方の御叱声を得てなお内容の充実を期したいと考えているが、さいわいに納税者の皆さんをはじめ、税務職員、税理士、会計士等の税務にたずさわっておられる方々にとって多少なりとも手助けになれば望外のよろこびである。

おわりに、文中、意見にわたる部分は編著者の私見であって、国税庁の公式見解ではないことをお断わりし、御了解を得ておきたい。

昭和五十二年九月

編 者

凡例

所得税法	所法	相統税法施行規則	相規
法人税法	法法	所得稅基本通達	所基通
相統税法	相法	法人稅基本通達	法基通
所得稅法施行令	所令	相統稅基本通達	相基通
法人稅法施行令	法令	相統稅財產評價基本通達	相評通
相統稅法施行令	相令	租稅特別措置法	措法
所得稅法施行規則	所規	租稅特別措置法施行規則	措規
法人稅法施行規則	所規	租稅特別措置法關係通達	措通

引用例

法人税法第三十五条の二第一項第二号 法法三五の二①Ⅱ

目次

はしがき

第一章 借地権課税の概要

1	権利金授受の慣行の発生経緯	1
2	権利金の性格	2
3	権利金に対する各税法の立場	4
4	税法上の借地権の範囲	9

第二章 使用貸借

1	使用貸借の意義	13
2	個人の使用貸借	13
3	法人の使用貸借	15

第三章 借地権の設定

第一節 借地権設定の場合の法人税の課税関係.....19

第1 権利金の認定課税.....19

1 権利金の認定をする場合.....19

2 共同ビル建築の場合の借地権関係.....23

第2 相当の地代を収受した場合の課税関係.....30

1 相当の地代と権利金との関係.....30

2 相当の地代の計算.....33

3 相当の地代を収受していない場合の取扱い.....37

4 相当の地代を引き下げた場合の権利金の認定.....40

5 相当の地代の利用例.....41

第3 権利金とみなされる特別の経済的な利益.....43

1 特別の経済的な利益の計算.....43

2 貸付期間が短い場合の特別の経済的な利益の計算.....48

3 金銭貸付に係る特別の経済的な利益の計算方法の適用条件.....49

4 特別の経済的な利益の額を返還した場合の取扱い.....51

第4 借地権の設定による譲渡原価等の計算.....53

1 譲渡原価の損金算入額の条件.....53

2	譲渡原価の損金算入額の計算	56
3	地価が五〇％以上低落しない場合の評価損	58

第二節	借地権設定の場合の所得税の課税関係	60
-----	-------------------	----

第1	権利金の所得区分	60
----	----------	----

1	所得税法の規定の変遷	60
2	譲渡所得となる場合の課税関係	66
3	不動産所得となる場合の課税関係	78

第2	権利金の認定の有無	82
----	-----------	----

1	借地権の無償設定の場合	82
2	特別の経済的な利益	84
第3	譲渡原価の計算	85

第三節	法人・個人間の借地権の設定	87
-----	---------------	----

第1	法人と個人における取扱いの差異	87
1	法人と個人との取扱いの相違点	87
2	地主に対する権利金の認定課税の有無	88
3	借地人に対する受贈益課税の有無	91

第2	個人地主が法人に土地を賃貸した場合	94
----	-------------------	----

1	個人地主、法人借地人の場合の課税関係	94
---	--------------------	----

2	権利金はないが相当の地代を収受する場合	95
---	---------------------	----

3	権利金なしでかつ相当の地代も収受しない場合	95
---	-----------------------	----

第3	法人地主が個人に土地を賃貸した場合	97
----	-------------------	----

1	法人地主、個人借地人の場合の課税関係	97
---	--------------------	----

2	権利金はないが相当の地代を収受する場合	98
---	---------------------	----

3	権利金なしでかつ相当の地代も収受しない場合	98
---	-----------------------	----

第四章 借地権の譲渡及び転貸

第一節	借地権の譲渡	101
-----	--------	-----

第1	借地権の譲渡と課税関係	101
----	-------------	-----

1	借地権の意義	101
---	--------	-----

2	税法における「譲渡」の意義	102
---	---------------	-----

3	借地権譲渡の場合の収益計上時期	103
---	-----------------	-----

4	借地権の割賦販売又は延払条件付譲渡	104
---	-------------------	-----

5	借地権の譲渡に対する課税上の特則	106
---	------------------	-----

第2	借地権のみなし譲渡と低廉譲渡	107
1	借地権の無償又は低廉譲渡があった場合の課税関係	107
2	借地権価額を含めない価額で行う借地上の建物の譲渡	108
3	自然発生的な借地権の無償譲渡	109
4	相当の地代で賃借した土地に係る借地権の譲渡	113
5	使用貸借した土地に係る借地権の譲渡	114
第3	借地権の時価評価	118
1	法人税における借地権の時価評価	118
2	相当の地代を授受している場合の借地権評価	119
第二節	借地権の転貸	123
第1	借地権の転貸と課税関係	123
1	借地権の転貸の意義	123
2	借地権の転貸の場合の課税関係	124
第2	転貸に際しての権利金の認定課税と相当の地代	125
1	借地権の無償転貸の場合の認定課税	125
2	借地権の転貸の場合の法人、個人の取扱いの違い	126
第3	転貸に伴う借地権の帳簿価額の損金算入	127

第五章 借地権の返還

第1	借地権の返還と課税関係	131
第2	借地権の返還の場合の法人税の取扱い	132
1	借地権の返還の原因	132
2	法人借地人の課税関係	133
3	法人地主の課税関係	140
第3	借地権の返還の場合の所得税及び贈与税の取扱い	142
1	個人借地人の課税関係	142
2	個人地主の課税関係	144

第六章 借地権の更新・更改

第1	借地権の更新・更改と更新料等	147
1	借地権の「更新」の意義	147
2	借地権の「更改」の意義	148
3	更新料、更改料の性格	149
第2	借地権の更新・更改の場合の法人税の取扱い	150

1	法人地主の課税関係	150
2	更新料等の認定課税の有無	151
3	法人借地人の課税関係	152
第3	借地権の更新・更改の場合の所得税及び贈与税の取扱い	154
1	個人地主の課税関係	154
2	個人借地人の課税関係	154

第七章 その他

第一節	借地権の資産分類と取得価額	157
-----	---------------	-----

第1	借地権の資産分類	157
1	法人の取扱い	157
2	たな卸資産たる借地権	158
3	個人の取扱い	160
第2	借地権の取得価額	160
1	法人の取扱い	160
2	借地権の取得価額に算入すべき費用	161
3	合併、現物出資、交換、代物弁済、圧縮記帳、評価換え等の場合の借	161

	地権の取得価額	163
4	個人の取扱い	164
	第二節 借地権の設定又は譲渡に伴う課税上の特則	167
	第1 概 要	167
	第2 交換の場合の圧縮記帳	169
1	法人の取扱い	169
2	交換の圧縮記帳の概要	170
3	個人の取扱い	173
	第3 特定の現物出資の場合の圧縮記帳	173
1	法人の取扱い	173
2	特定の現物出資の圧縮記帳の概要	174
3	個人の取扱い	176
	第4 土地の譲渡等があつた場合の特別税率（いわゆる法人の土地重課制度）	177
1	法人の取扱い	177
2	法人の土地重課制度の概要	178
3	個人の取扱い	182
	第5 収用等の場合の課税の特例	185

1	法人の取扱い	185
2	収用等の場合の課税の特例の概要	186
3	個人の取扱い	190
第6	特定事業の用地買収等の場合の特別控除	196
1	法人の取扱い	196
2	特定事業の用地買収等の場合の特別控除の概要	196
3	個人の取扱い	200
第7	特定資産の買換えの場合の圧縮記帳	201
1	法人の取扱い	201
2	特定資産の買換えの圧縮記帳の概要	202
3	個人の取扱い	209

第八章 借地権と相続税・贈与税

第1	土地の使用貸借	211
1	土地の使用貸借があつた場合の課税関係	211
2	土地の使用貸借に係る既往の取扱い	213
第2	土地の使用貸借に係る取扱い	217

1	使用貸借による土地の借受けがあった場合	218
2	使用貸借による借地権の転借があった場合	222
3	使用貸借に係る土地等を相続又は贈与により取得した場合	226
4	使用貸借に係る土地等の上に存する建物等を相続又は贈与により取得した場合	228
5	借地権の目的となっている土地を当該借地権者以外の者が取得し 地代の授受が行われないこととなった場合	229
6	経過的处理	233
第3	借地権と評価	241
1	一般的な借地権の評価	242
2	地上権の評価	245
3	特殊な借地権の評価	246
4	区分所有借地権の評価	249
5	貸宅地の評価	250
6	貸家建付借地権の評価	250
7	転貸借地権の評価	251
8	転借権の評価	251
9	借家人の有する宅地等に対する権利の評価	251

10	課税価格に算入しない借地権等	252
11	使用借権が設定されている農地等の評価	252
12	耕作権の評価	253
13	存続期間の定めのない永小作権の評価	253
	借地権関係主要法令・通達	
	所得税法関係	255
	法人税法関係	265
	相続税法関係	277