

過去に出題された FPへの質問事項

権利金の認定課税・土地の無償返還に関する届出書

2024年2月18日

PART2



X社は土地の無償返還に関する届出書を所轄税務署に提出していますが、この手続にはどのような意味がありますか？

個人が所有する土地に、会社名義の建物を建てる場合、税務上、権利金の認定課税の問題が発生する可能性があります。

権利金とは、他人の土地に借地権を設定して建物を建てるときに、賃借人が地主に支払う金銭のことです。この権利金を授受する取引の慣行がある地域で、その授受が行われなときは、これらの行為があったものとみなし、税務上課税されることとなります。



X社は土地の無償返還に関する届出書を所轄税務署に提出していますが、この手続にはどのような意味がありますか？

土地の無償返還に関する届出書を提出することで、借地人は権利金を支払わなくてもよく、地代についても、低額か支払わなくてもよくなります。

留意点は、地代を無償にしないことです。

仮に無償であっても権利金の認定課税を避けることは可能ですが、無償もしくは固定資産税等と同等の金額だと使用貸借契約とみなされてしまいます。



X社は土地の無償返還に関する届出書を所轄税務署に提出していますが、この手続にはどのような意味がありますか？

使用貸借契約の場合、相続が発生した際に貸宅地とされず、相続税評価額の減額が適用できなくなります。



土地の無償返還に関する届出書を提出した土地の 相続税評価額を教えてください

土地の無償返還に関する届出書を提出した場合は、将来、無償で土地を返還することになるので、借地権に価値はありません。

ただし、実際には借主が土地を使用していることを考慮して、貸宅地として評価することが可能となり、自用地評価額の80%で評価額を評価します。



土地の無償返還に関する届出書を提出した土地の 相続税評価額を教えてください

また、相続税の申告では、借主である会社の株式の評価も必要になります。

会社の株式を評価するときは、自用地評価額の20%を会社の純資産評価額に加算します。



土地の無償返還に関する届出書を提出した場合、
小規模宅地等の特例は適用できますか？

土地の無償返還に関する届出書を提出していれば、貸付事業用宅地か特定同族会社事業用宅地に該当し、小規模宅地等の特例が適用できます。

小規模宅地等の特例が適用できるのは、その土地が有償の賃貸借契約によって貸付けられている場合に限られます。



他に権利金の認定課税を回避する方法はありませんか？

借地人であるX社が、地主であるAさんに相当の地代を支払うと認定課税はなくなります。

この場合の相当の地代とは、その土地の更地価格の6%程度の金額です。