

# 相続ニュース

Vol.0117

2016年9月5日(月)

担当：MS事業部 三宮

〒460-0002

名古屋市中区丸の内 3-22-21

損保ジャパン日本興亜名古屋ビル 1F

ASK 税理士法人

TEL 052-971-1122 FAX 052-971-4488

## 無償返還の届出

### はじめに

土地の所有者とその土地上の建物の所有者が違う場合は、その建物の所有者には、その土地を使用する権利が生じます。

この土地を使用する権利を借地権と言います。この借地権は、土地の利用価値により異なり、その土地の所有権の価格に連動します。

よって、借地権は権利なのでそれを手に入れる為には通常権利金を払うこととなります。

それでは、個人の土地に法人の建物を建てた場合や、お父さんの土地に子供がマイホームを建築したような場合、この借地権に対する権利金はどうなるのでしょうか。見ていきましょう。

### 権利金が発生する場合

個人の土地に法人が建物を建てたケースだと、借地権の設定により権利金の授受があった場合には、個人（地主）はその対価に対し、所得税が課せられることとなります。対して法人は、権利金を払って、借地権を取得したこととなります。

もし仮に、このようなケースにおいて、借地権を設定したにも関わらず、権利金の授受が無かった場合には、個人は課税されませんが、法人は、地主から権利金を払わずに済んで良かったね。これは、贈与ですね。ということで法人に税金が課せられます。

### 権利金が発生しない場合

もし、地主がこの法人の社長だった場合、自分の会社に自分の土地を貸しているだけの取り引きです。それなのに、法人が権利金を払わなければならないというのは、少し苦しいですね。

こういった場合、①税務署に対して無償返還の届出書を提出する。②法人が個人に対して相当の地代を支払うという事で権利金を払わずに済みます。

①のケースだと、法人が建物を撤去する際、個人に無償で土地を返還するという内容の届出書を土地のオーナーと建物のオーナーとで共同提出します。こうすることで法人は権利金を支払う必要がない上に貸している土地の評価も下がります。相続対策にもなるということです。

②のケースは、法人が、土地のオーナーに通常の地代よりも高い地代を払うことによって権利金を無しにするという方法です。

### おわりに

最後に、父の土地に子がマイホームを建てた場合には、親子間で地代の授受を行わない、または、地代が概ね固定資産税相当額以下であるような場合は、使用貸借だということで権利金は生じないこととなります。

よって、借地権の設定もありません。