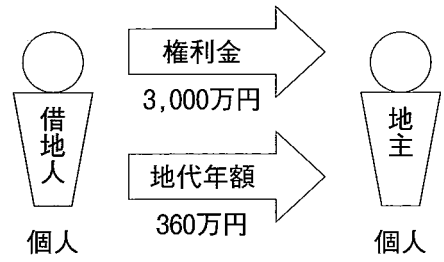
CASE 8　個人地主　個人借地人　入口　個人借地人の取扱い

通常の権利金に満たない権利金、相当の地代に満たない地代を支払う場合

＜借地目的＞　事業用

普通借地

土地の時価	1億円
土地の相続税評価額の過去3年間の平均額	1億円
通常の権利金の額	6,000万円
相当の地代の年額	600万円
通常の地代の年額	240万円
借地権割合	60%



1　権利金の取扱い

個人借地人が借地権の設定に際し、通常の権利金に満たない権利金を支払い、かつ、相当の地代に満たない地代を支払って土地を借り受けた場合には、借地権を設定した時に次の算式により計算した金額を地主から贈与されたものとして贈与税が課税されます（相当の地代通達2）。

① 自用地の価額×$\left\{\text{借地権割合}\times\left(1-\frac{\text{実際の地代の年額}-\text{通常地代の年額}}{\text{相当の地代の年額}-\text{通常地代の年額}}\right)\right\}$

② 支払った権利金の額

③ ①－②＝贈与価額

本ケースの場合は、地主から1,000万円の贈与を受けたものとして贈与税が課税されます。

① 1億円×$\left\{60\%\times\left(1-\frac{360\text{万円}-240\text{万円}}{600\text{万円}-240\text{万円}}\right)\right\}$＝4,000万円

② 3,000万円

③ ①－②＝1,000万円

2　地代の取扱い

借地人が支払う地代については、その借地が事業所得等の業務の用に供するものであれば必要経費に算入され、業務の用に供するものでなければ家事費となり必要経費に算入されません（所法37・45）。

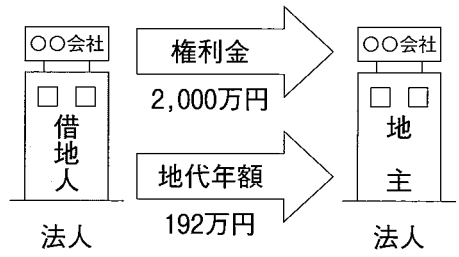
本ケースは、その借地上の建物で事業を営んでいるため支払う地代360万円は必要経費に算入されます。

CASE51　法人地主　法人借地人　入口　法人借地人の取扱い

通常の権利金に満たない権利金、相当の地代に満たない地代を支払う場合

普通借地

土地の時価	1億円
通常の権利金	6,000万円
過去3年間の相続税評価額の平均額	8,000万円
土地の帳簿価額	2,000万円
相当の地代の年額	480万円
借地権割合	60%



1　借地権の認定課税

法人借地人は、通常の権利金が6,000万円であるところを実際には権利金を2,000万円しか支払っていません。したがって、支払う地代年額の192万円が「相当の地代」でなければ原則として借地権利金相当額の受贈益の認定課税が行われることになります（法基通13－1－2・13－1－8、借地権課税通達）。

＜権利金の判定＞

実際の権利金		通常の権利金
2,000万円	＜	6,000万円

よって、支払った権利金は不十分な権利金となります。

＜相当の地代の算定＞

$$\text{相当の地代} = \left(\text{自用地価額} - \text{実際の権利金} \times \frac{\text{自用地価額}}{\text{借地権設定時の土地の時価}}\right) \times 6\%$$

$$\left(8{,}000\text{万円} - 2{,}000\text{万円} \times \frac{8{,}000\text{万円}}{1\text{億円}}\right) \times 6\% = 384\text{万円}$$

よって、受け取る地代年額の192万円は相当の地代（384万円）に満たない地代であり、原則として借地権利金相当額の受贈益の認定課税が行われます。

書　式

土地の無償返還に関する届出書

※整理事項	1 土地所有者 2 借地人等	整理簿	
		番　号	
		確　認	

受付印

平成○○年○○月○○日

国税局長
麻布税務署長　殿

土地所有者　㈱大日　は、（借地権の設定等）／使用貸借契約）により下記の土地を平成○○年○○月○○日から　中日㈱　に使用させることとしましたが、その契約に基づき将来借地人等から無償で土地の返還を受けることになっていますので、その旨を届け出ます。

なお、下記の土地の所有又は使用に関する権利等に変動が生じた場合には、速やかにその旨を届け出ることとします。

記

土地の表示

所　在　地　東京都杉並区○○１－２－７

地目及び面積　宅　地　330　㎡

	（土地所有者）	（借地人等）
住所又は所在地	〒105－○○○○ 東京都港区○○５－１ 電話（　03　）○○○○－○○○○	〒150－○○○○ 東京都渋谷区○○２－３ 電話（　03　）○○○○－○○○○
氏名又は名称	株式会社　大日　之印大日 ㊞	中日　株式会社　之式中印会日社株 ㊞
代表者氏名	田中　成一　田中 ㊞	田中　昭二　田中 ㊞
	（土地所有者が連結申告法人の場合）	（借地人等が連結申告法人の場合）
連結親法人の納税地	〒　電話（　）　－	〒　電話（　）　－
連結親法人名等		
連結親法人等の代表者氏名		

借地人等と土地所有者との関係	借地人等又はその連結親法人の所轄税務署又は所轄国税局
㈱大日の子会社	四谷税務署

20. 06 改正