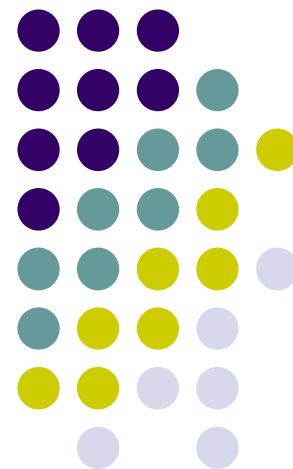
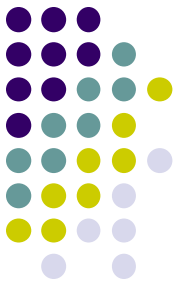


裁判例等から見る 借地権課税の留意点



平成29年4月19日



本日のテーマ

- 私法上の借地権
- 税法上の借地権(基本的な取扱いと例外的な措置)
- 借地権課税の問題点

私法と税法間の取扱いの差異

借地権設定に際し権利金慣行のある地域

土地の利用形態による借地権の存否

使用貸借について権利金認定課税される法人の範囲

使用借権の価値の有無

使用貸借と賃貸借の分岐点

高すぎる相当の地代

無償返還届の提出期限

個人間賃貸借契約の問題点

借地権に関するアンケートの紹介

賃貸借と使用貸借

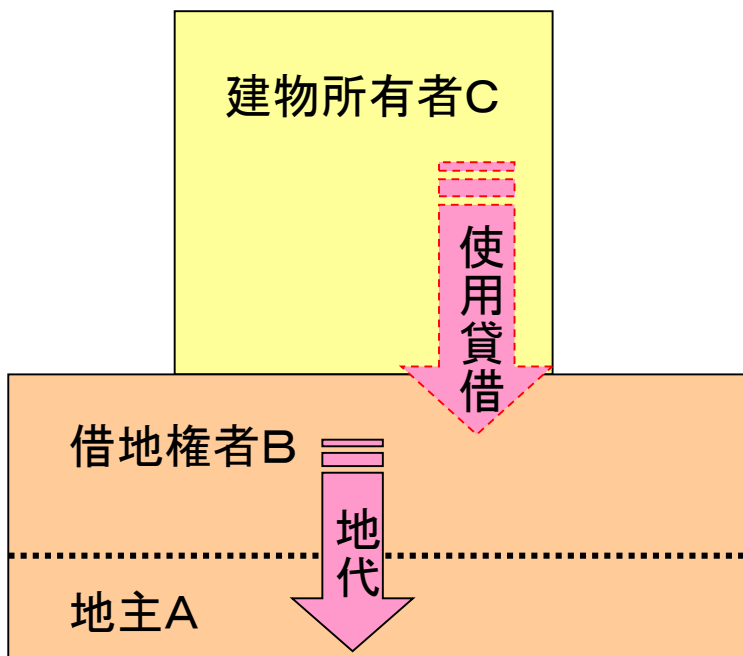


	借地権	土地の使用借権
賃料等の負担	有償	無償、通常のコ費用（固定資産税等）は負担義務あり
契約形態	双務契約	片務契約
期間の定め	30年（契約にこれより長い期間の定め有...その期間）	<ul style="list-style-type: none">・契約に定めた期間・目的物の使用収益終了・使用収益に足りる期間経過・期間、目的の定めのないときは随時返還請求可能
借主死亡	相続により承継	効力喪失
更新	10年（初回更新20年）（契約にこれより長い期間の定め有...その期間）	定めなし
更新請求等	建物がある限り請求可能	定めなし
対抗力	登記された建物所有により第三者に対抗可能	第三者に対抗力なし
譲渡・転貸	貸主許可、裁判所申立てにより可能	譲渡性なし 貸主許可により第三者使用可

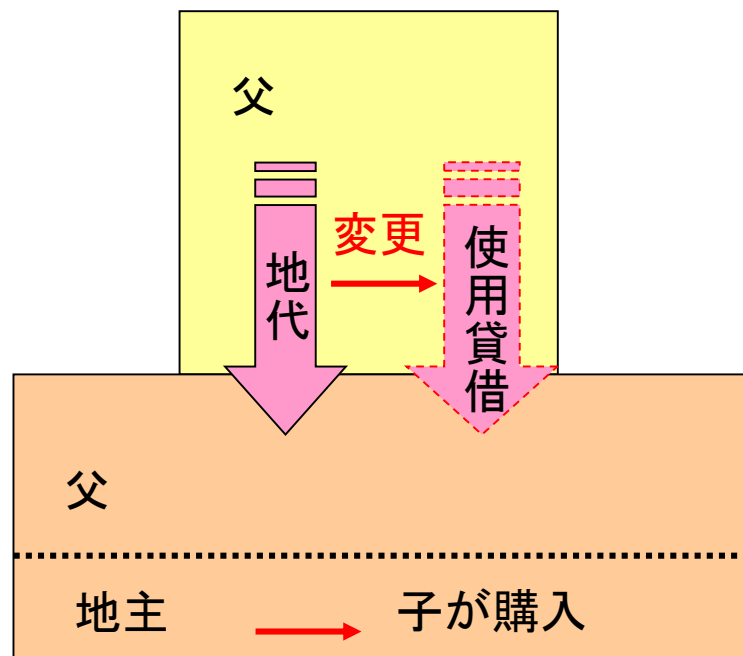
借地権の使用貸借に関する確認書 と 借地権者の地位に変更のない旨の申出書



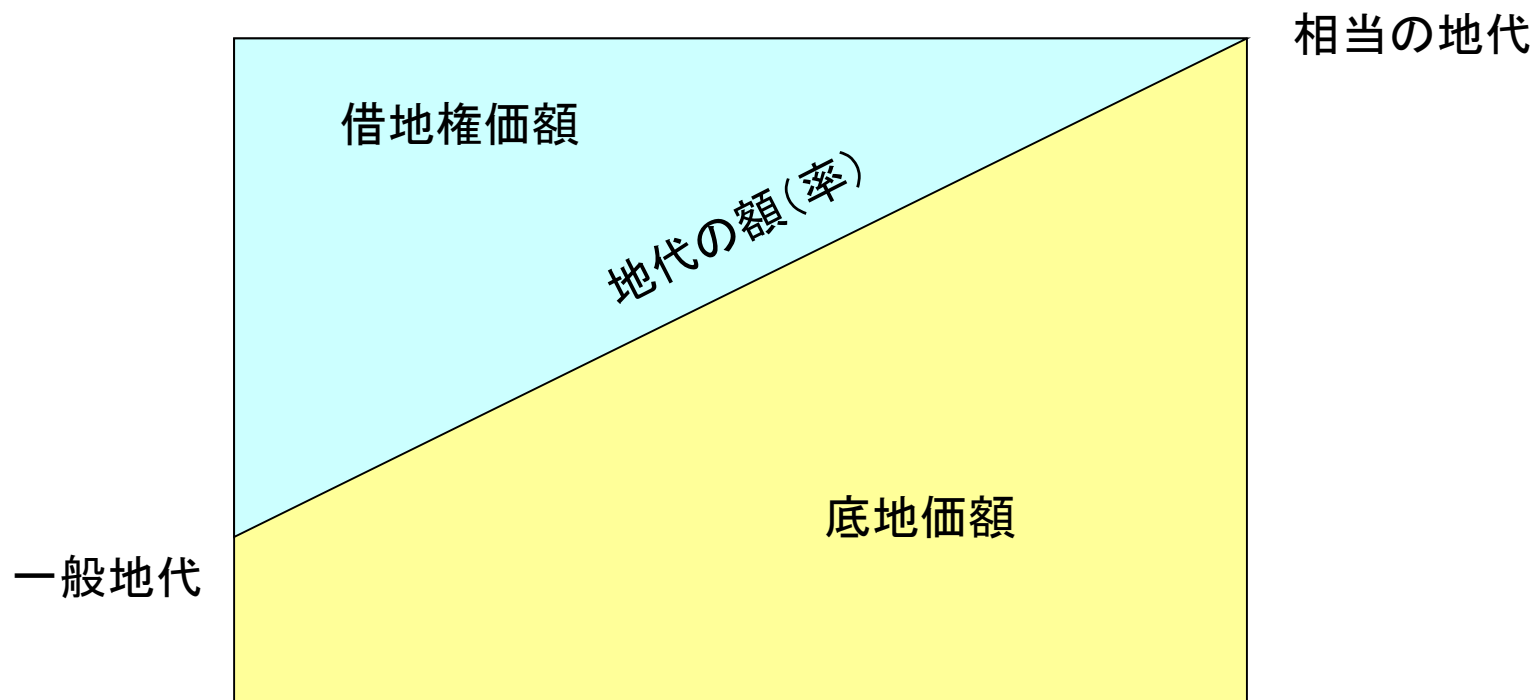
確認書



申出書



相当の地代の理論



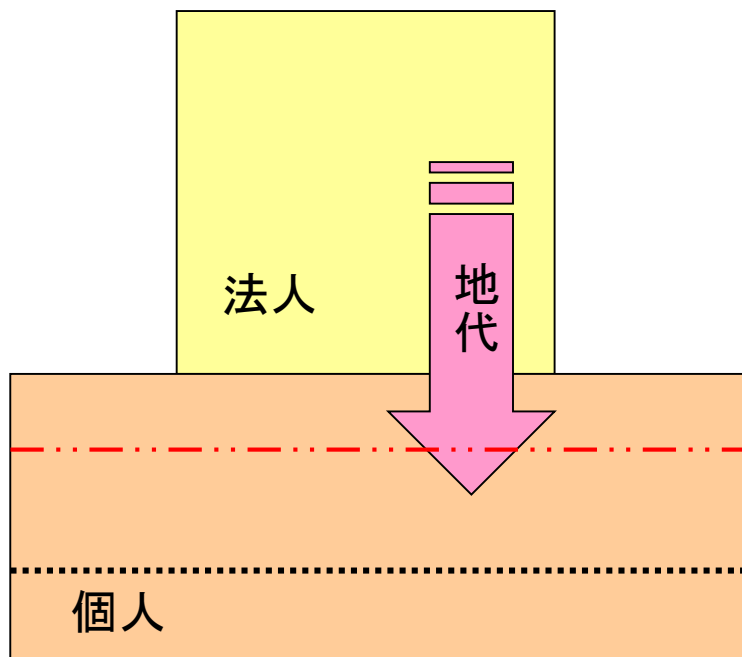
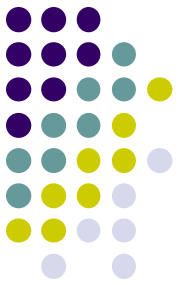
権利金支払いがない場合のまとめ



- 個人間の使用貸借 → 課税関係なし
- 個人間賃貸借と法人関与の場合 → 認定課税の可能性
- 相当の地代の支払 (個人・法人) → 認定課税回避
- 無償返還届 (法人) → 認定課税回避

私法と税法の借地権の相違

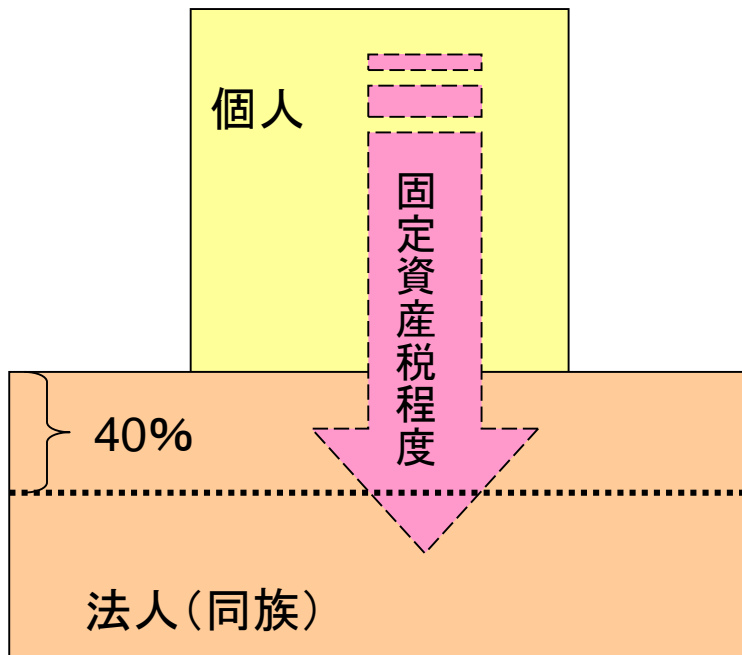
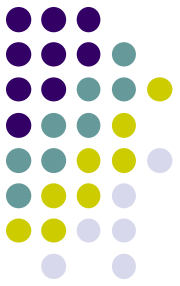
【大阪地判H11.01.29】(Z240-8330)



- 契約において無償返還条項あり
- S58、無償返還届提出
- H5、地主に相続が発生、相続人は80%評価
- 地主が借地人に対して返還請求の訴え
→借地人に借地権を認める旨の和解
- 相続税評価を貸宅地と変更した更正の請求
- 原告敗訴

権利金慣行のある地域の判断①

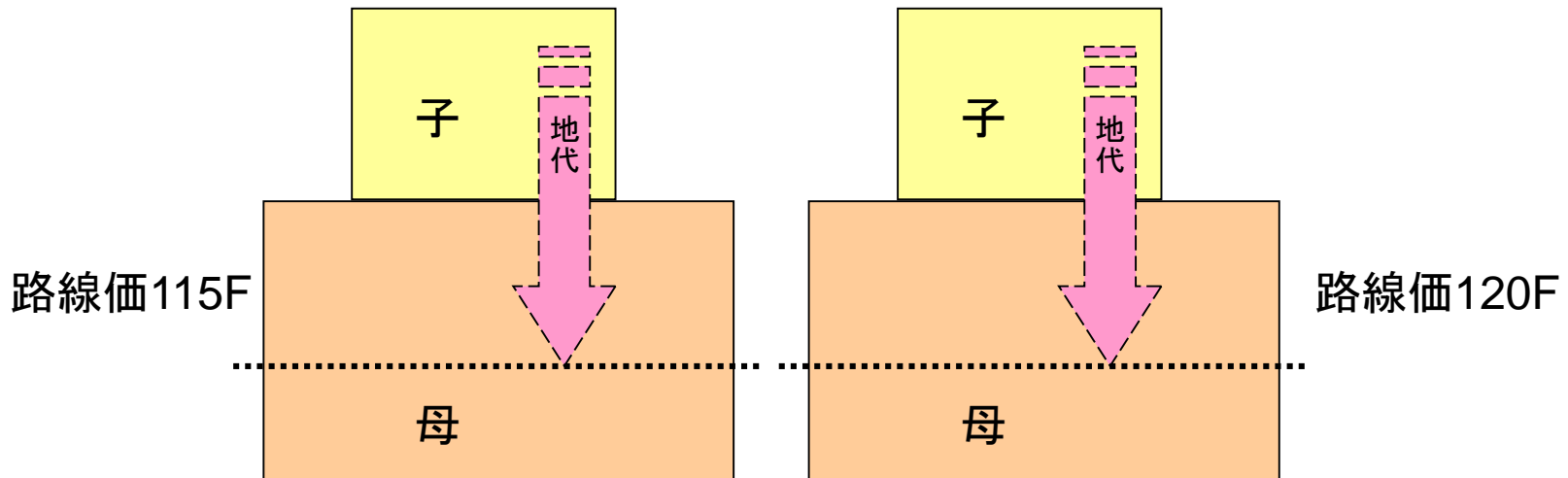
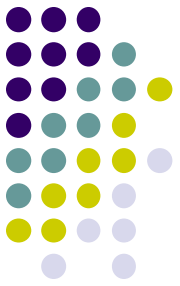
【H16.9.10裁決(熊本)】(F0-3-303)



- 権利金なし、固定資産税程度の地代
- 借地権割合40%
- 無償返還届なし
- 相続により建物を取得し、借地権は相続財産に計上していない
- 借地権を相続財産に加える更正処分
- 請求棄却

権利金慣行のある地域の判断②

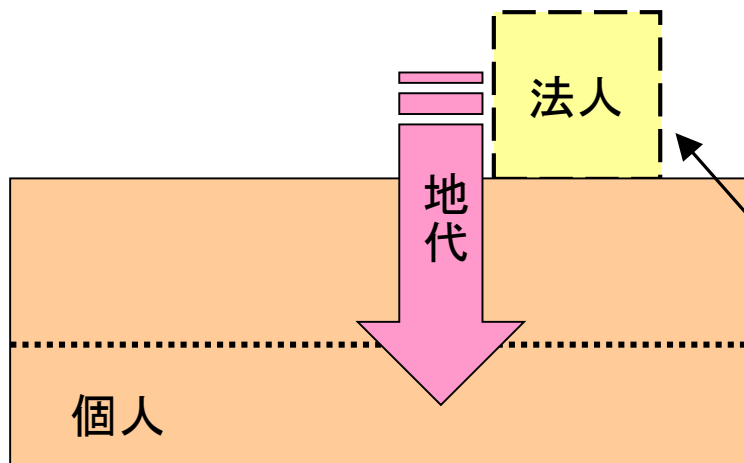
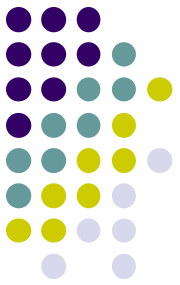
【H25.4.24裁決(沖縄)】(F0-3-452)



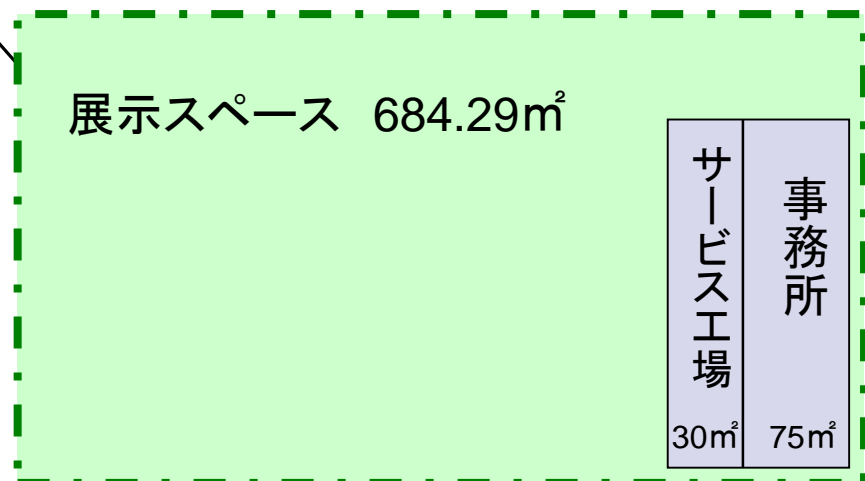
- 権利金なし、地代支払有
- 借地権割合40%
- 権利金のない個人間賃貸借契約に対して
贈与税決定処分
- 審判所は近年・近隣の取引事例(いずれも
売却事例)5件を根拠に慣行ありと判断

借地権の存否①

【H17.5.17裁決】(J69-4-19)



- 権利金なし、賃貸借、中古車展示場
- 建物敷地以外は舗装、屋根なし
- 事務所部分登記、工場未登記
- 借地人法人は立退きの際に借地権を主張しない旨申述、契約についても永久建造物禁止条項あり
- 地主の相続において貸宅地主張、棄却

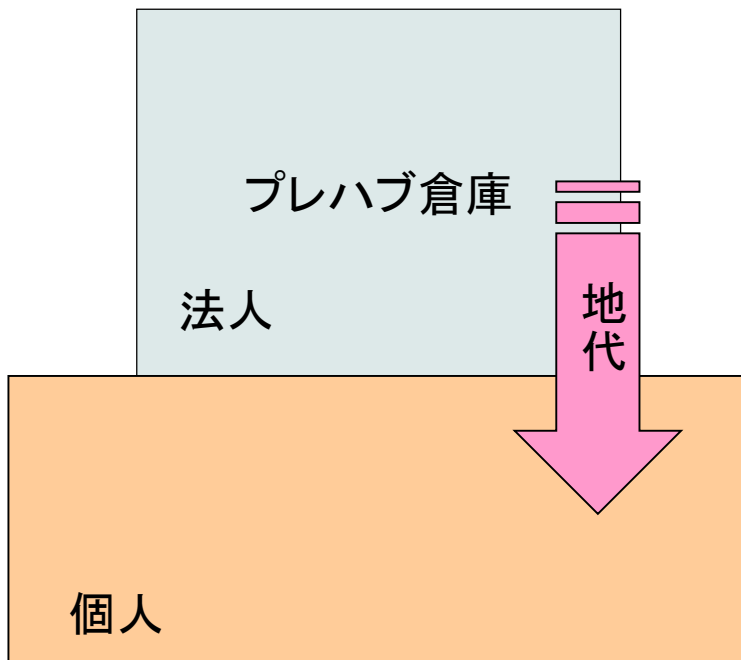
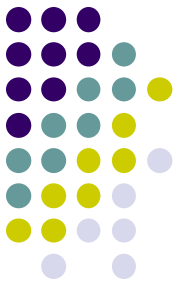


※ 建物は鉄骨造メッキ銅板葺平屋建、

借地権の存否②

【H25.8.30東京地裁】(Z263-12283)

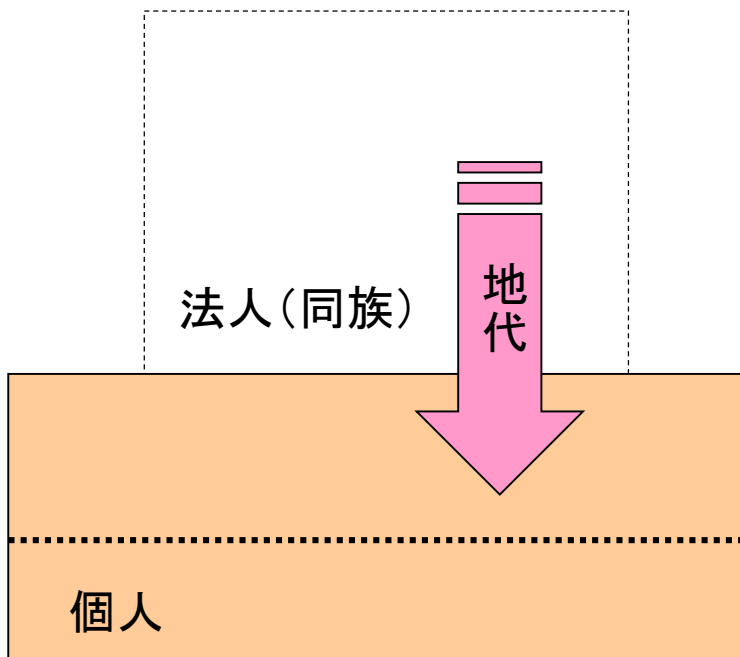
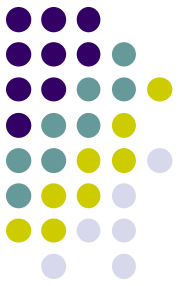
【高裁Z264-12410、最高裁Z264-12527(不受理)】



- 普通建物の所有目的
- 賃貸期間2年間の契約でその後の契約変更がないまま12年間経過
- 譲渡又は転貸を禁止する条項がある
- 権利金等の収受はない
- 登記なし
- 借主において賃借権の計上はなく、倉庫は構築物として計上

借地権の存否③

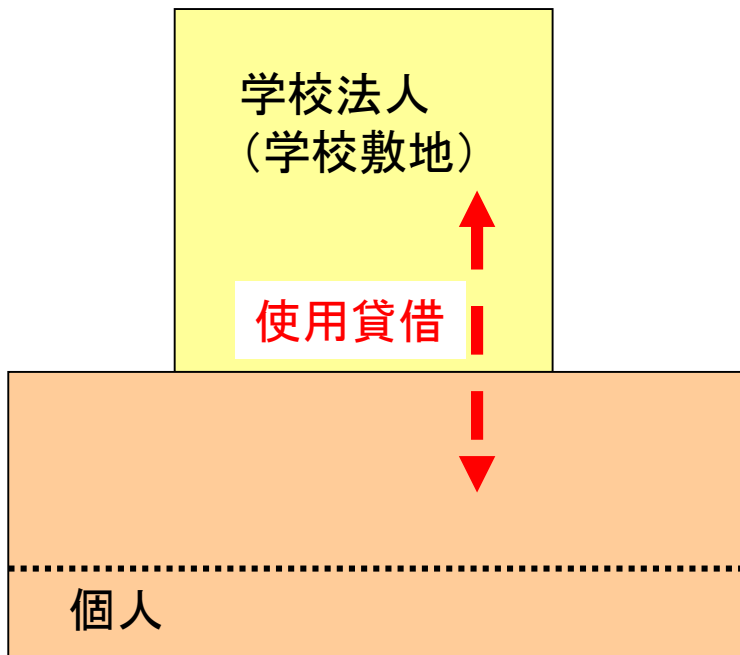
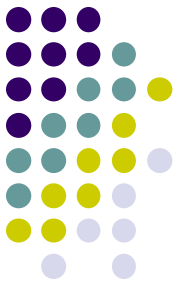
【H26.5.9裁決】(J95-4-12)



- S52年法人が建物(吊上式駐車場)建築
- 契約書なし、地代は現在まで継続支払
- H10年駐車場設備の破損により、建物撤去
- 建物跡地は現在まで駐車場利用
- 跡地での建物再建計画はH10年～贈与時 (H21年)まで複数回建築会社より提案あり
- 贈与申告において貸宅地評価
- 更地評価として更正処分 → 全部取り消し

権利金認定される法人の範囲

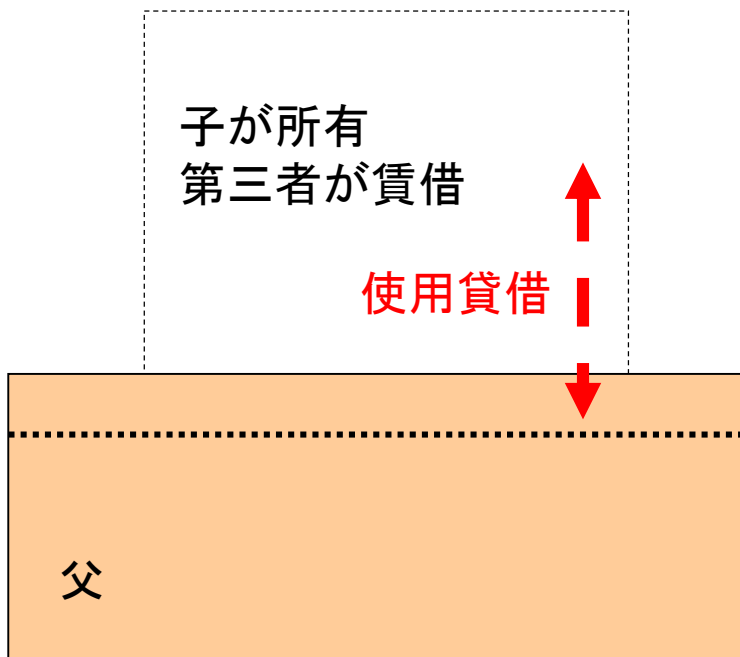
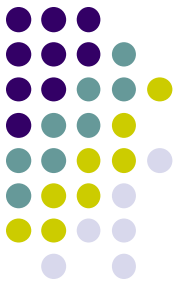
【大阪高判H18.1.24】(Z256-10277)



- 学校法人に対して学校敷地として使用貸借
- 契約における無償返還条項は明確でない
- 無償返還届提出なし
- 相続時に地主個人が貸宅地として申告
- 自用地評価で評価すべきと更正処分
- 原告敗訴・・・自用地評価

参考：使用借権の価値

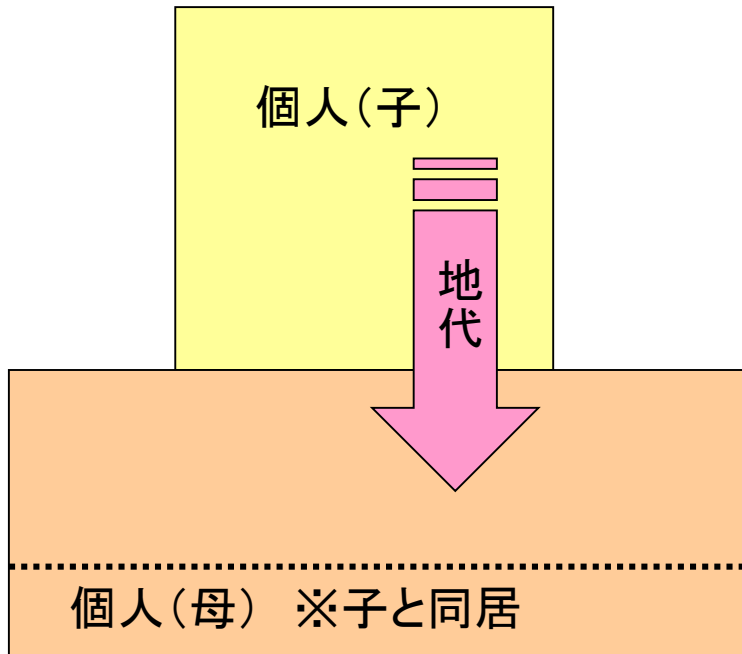
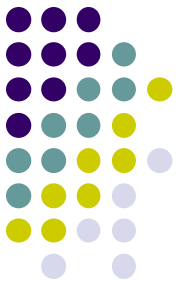
【H6.10.11最高裁】(判タ875号89頁：Z999-5100)



- 父は子に建物を贈与、土地は使用賃借
- 子は建物を第三者に賃貸
- 借家人の失火により、建物が焼失。土地の使用借権は消滅
- 子は借家人に対して使用借権相当の損害賠償を請求
- 地裁：更地価額の5%を限度で容認
- 高裁：財産価値なしとして賠償対象外
- 最高裁：土地使用に係る経済的利益の逸失を認め、破棄差し戻し

使用貸借と賃貸借の分岐点

【H8.6.24裁決】(F0-3-028)

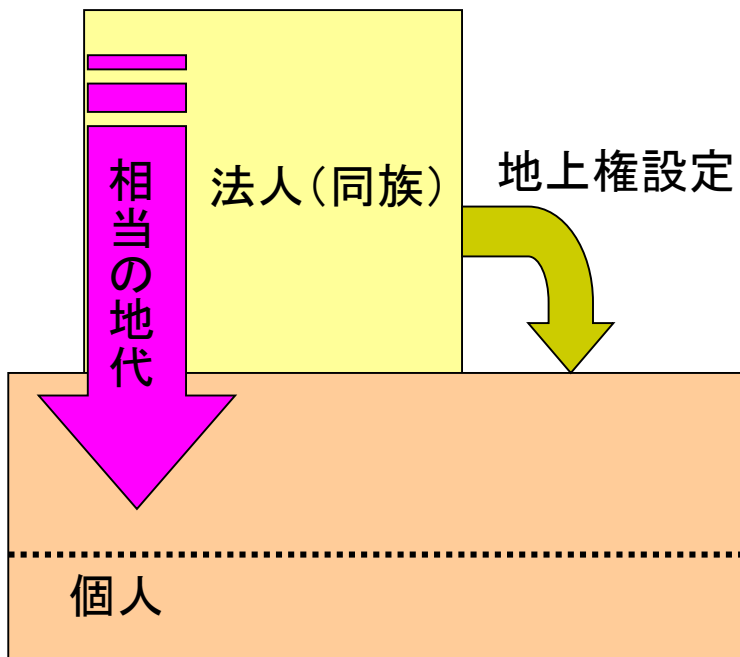
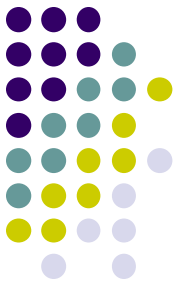


- S57から個人(親子)間での賃貸借契約(契約書面あり、)開始
- 権利金なし
- 地代推移は下記のとおり
- H6・1月、S63年に使用貸借から賃貸借への変更があり、借地権の贈与になるとして決定処分
- S57から賃貸借契約として全部取消し

年月	地代年額	固定資産税	差額
S56	2,580,000	2,494,252	85,748
S57	3,688,800	2,743,674	945,126
S62	5,653,800	3,440,942	2,212,858
S63	9,116,550	3,957,079	5,159,471

高すぎる？相当の地代①

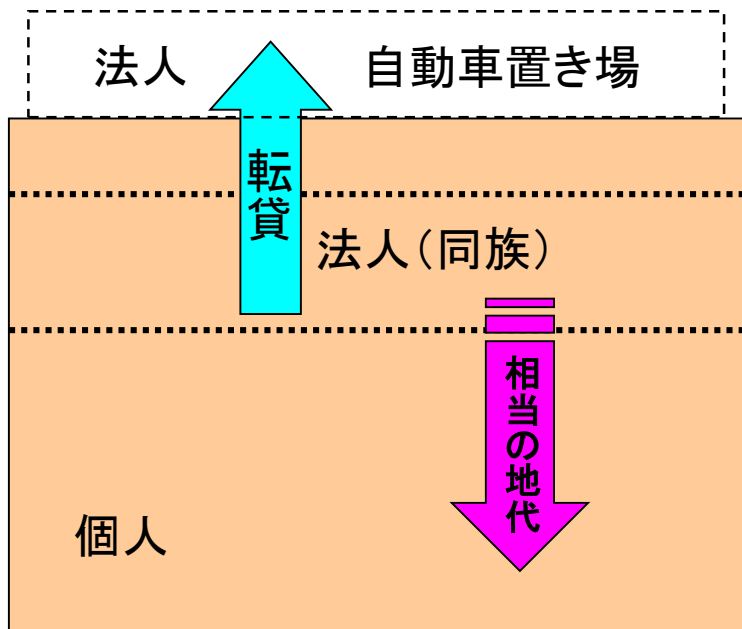
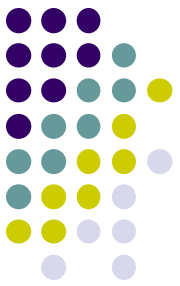
【大阪地判H12.5.12】(Z247-8650、高裁Z252-9132、最高裁Z253-9317)



- H3.3月法人を設立、二階建駐車場建築、地主個人と地上権設定
- 地代年額は相当の地代
- 地代が高額なため、法人は大幅な欠損
- H3.6月相続開始、更地から地上権割合90%を控除して評価して申告
- 相法64条に該当、更地価額の80%相当の評価が妥当として、更正処分
- 納税者敗訴

高すぎる？相当の地代②

【浦和地判H13.2.19】(Z250-8839)

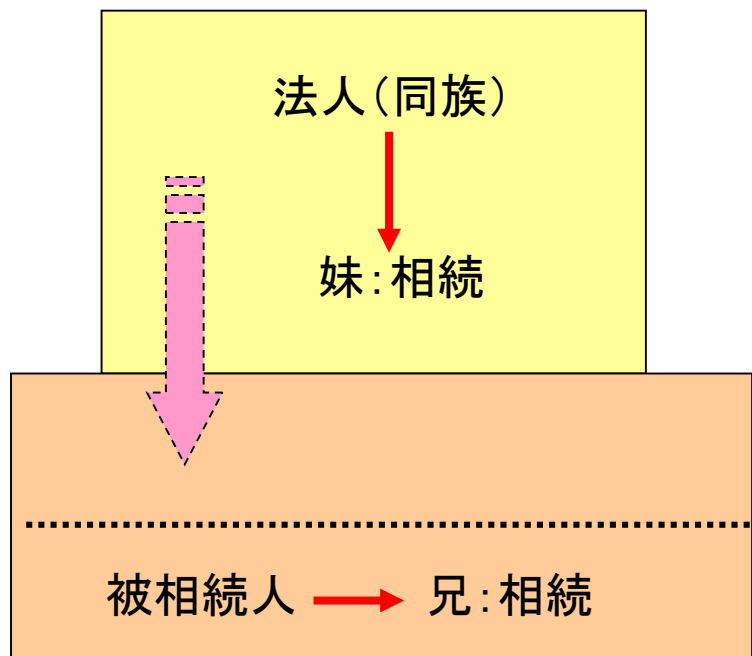


- 地主から同族会社が土地を借り受け、他社にモータープール用地として転貸
- 転貸収入は年間約4,680万円(1,629円/㎡)
- 土地賃料は年間約1,520万円(577円/㎡)
...年8%、相当の地代に該当
- 近隣モータープール用地の平均賃料が約1,214円/㎡であるとして、所法157条を適用するとして更正処分
- 相当の地代は権利金認定課税をしないという限定的なものとして納税者敗訴

高すぎる？相当の地代③

【東京高判H12.7.18】

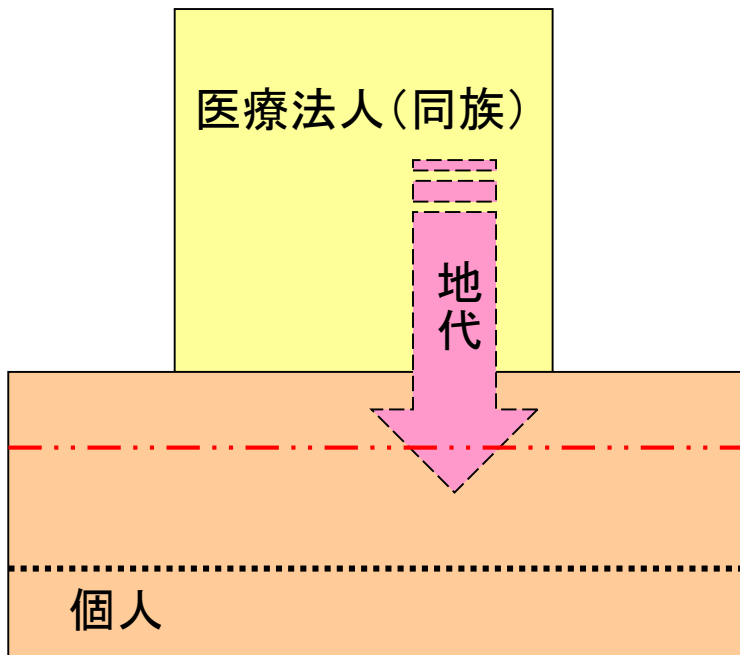
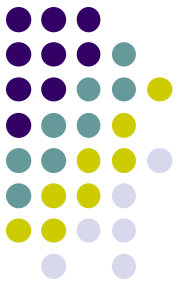
(金融・商事判例1097号3頁:Z999-5359)



- 被相続人の生前、無償返還届提出があり、低廉な地代、実際には支払い無し
- 遺産分割調停により、法人を妹が、土地を兄が相続した
- 相続後、土地の地代等を定める協議不成立
- 兄は、更地としての相続税を負担した為、相当の地代でなければ納得しないと控訴
- 相当の地代を不当なものとする判示、兄敗訴

無償返還届の提出時期①

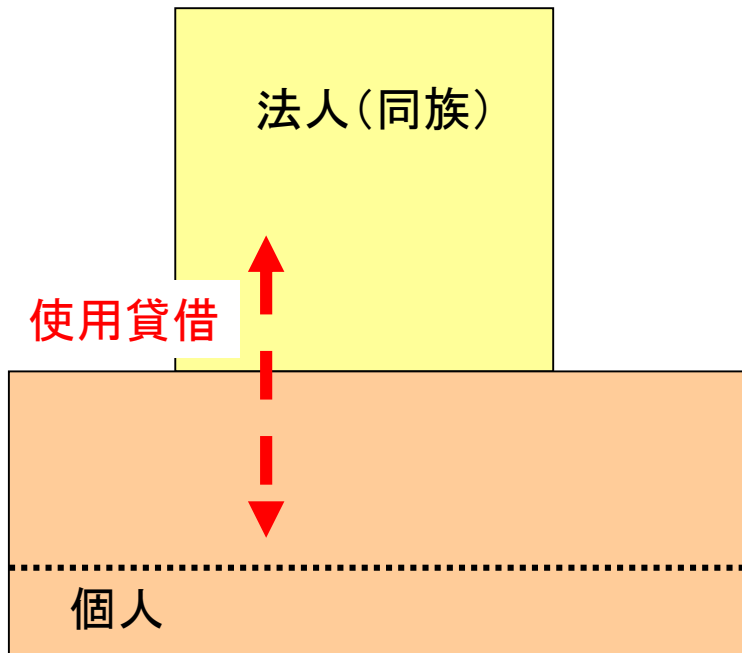
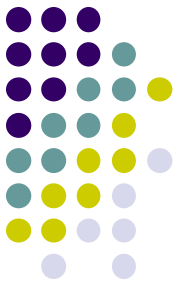
【東京地判H20.7.23】(Z258-10996)



- 建物建築当初(S61)から使用貸借契約
- H14、賃貸借契約に変更したのを機に、無償返還届提出
- 地主に相続が発生、貸宅地として申告
- 自用地の80%評価とする更正処分
- 原告敗訴

無償返還届の提出時期②

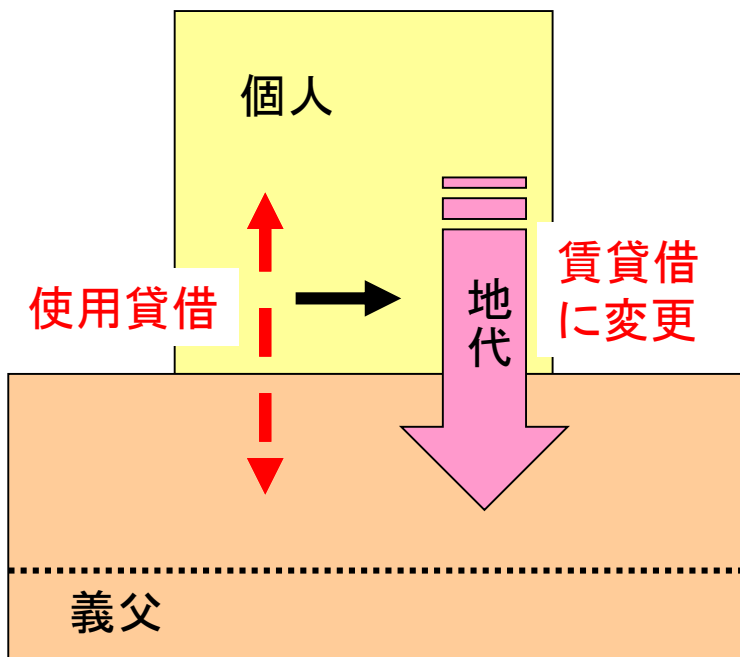
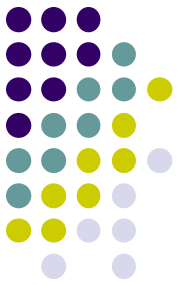
【H9.2.17裁決】(F0-3-008)



- S33年、代表者の土地に法人が建物を建築
- 権利金及び地代の支払い無し
- 固定資産税は法人が負担
- H3年の地主相続開始まで無償返還届の提出なし
- 相続税申告において更地として申告
- 建物建築時に借地権が法人に移転しているとして、貸宅地評価の更正処分
- 請求棄却

個人間賃貸借の問題

【新潟地判H25.1.24】(Z263-12137)



- S57、義父の土地を使用貸借で借り受け建物建築、固定資産税程度負担
- H16.2月～賃貸借契約に変更
- H16.11月義父に相続が発生し土地は妻が相続したため、再度使用貸借に戻す
- 相続税申告では貸宅地評価
- 相法9条により借地権相当の贈与決定処分
- 不服として争うも、棄却