

daily コラム

2014年1月28日(火)

〒810-0001 福岡市中央区天神2-8-49 ヒューリック福岡ビル7階
株式会社かさい会計 TEL 092-771-4421 FAX 092-771-1417
Email info@kasai-grp.co.jp

会社と社長の土地の賃貸借 権利金の収受がない場合

権利金を取らない会社対社長の借地契約

会社と社長個人の間で土地を賃貸する際、権利金をやり取りしない場合があります。『会社も個人も一緒』という感覚も分かりますが、会社と個人は別人格。借地を建物の敷地として利用する場合には、税務上『借地権』が設定されたものとされます。

会社の土地を社長個人に貸付けした場合

地主を会社、借地人を社長個人とする場合に、権利金の収受がないときは、借地権課税の問題が生じます。営利目的である会社が土地をタダで貸す訳がないということです。一般の借地権対価を会社が受け取り、同額を社長個人に渡した(役員賞与)という取扱いになります(『権利金の認定課税』)。

借地人(社長個人)借地権 / 給与収入
地主(会社)役員賞与 / 権利金収入

この場合、会社側に源泉徴収義務が生ずると同時に、役員賞与が事前確定届出給与でない場合等には、損金不算入とされます。

ただし、会社の土地の上に社長の居宅を建てたいという場合ならば、借地契約などは行わず、その土地の上に会社の社宅として建築し、社長がそれを利用する等で対応ができるケースもあります。

社長個人の土地を会社に貸付けした場合

反対に地主を社長個人、借地人を会社とする借地契約で権利金収受がないときは、会社側は通常支払わなければならない権利金の受贈益を計上しなければなりません。

その一方で貸す側の社長個人には課税関係は生じません。法人に対する低額譲渡は時価課税(みなし譲渡)となるのですが、その対象となる『譲渡』に借地権の『設定』は入らないという解釈からです。

借地人(会社)借地権 / 受贈益
地主(社長個人) 課税関係なし

『無償返還届出書』は提出すべきか？

これら権利金認定課税等の救済措置には『相当の地代』方式(権利金なしの更地価格×6%を収受)と『土地の無償返還届出書』(将来借主に立退料を請求せずに無償に返還する旨を記載した書類)の提出の二つがあります。実際のところ、「入口課税」「出口課税」がされたという報告はあまり聞かれませんが、念のため届出関係はキチンとしておいた方が無難でしょうね。



法人対個人の借地権設定の課税関係は、法人地主と個人地主のバランスが悪いとの批判もあります。