



土地の無償返還の届出書について

●概要

「無償返還の届出書」とは、個人と法人又は法人間で借地権設定契約に当たり、将来、借地権を無償で返還することを所轄税務署に届け出ることです。「無償返還の届出書」を提出している場合には、借地権の認定課税は行われな

こととなります。借地権の認定課税とは、例えば、個人が土地を所有し、建物を法人が所有していて、法人が権利金を支払っていない場合には、法人は、借地権を無償でもらったことになり、借地権が法人税の課税対象となることです。

土地の更地価額が1億円、借地権割合が60%の場合、通常支払うべき権利金額は6,000万円となります。実行税率を35%として計算すると、2,100万円の法人税が発生します。

なお、個人間では、使用貸借が認められており、借地権は発生しないため、無償返還の届出書の制度はありません。

無償返還の届出書の提出時期は、土地を無償で返還することが定められた後遅滞なくとなっているため、忘れていて数年後に提出しても構いません。

●使用貸借、賃貸借の相続税の評価の違い

無償返還の届出書を提出する場合には、契約が使用貸借であるか賃貸借であるかにより相続税の評価が変わってきます。

今回は、土地の貸主が個人、借主が法人の場合について、説明します。

使用貸借契約の場合は、相続が発生した場合に、土地の評価が自用地評価額となります。さらに、「小規模宅地等の特例」の対象とならないため、評価減が取れません。

賃貸借契約の場合には、土地の評価は、自用地評価額の80%となり、20%分は、法人の株価に加算されます。土地はさらに、「小規模宅地等の特例」の対象となり、50%

又は80%の評価減が取れます。また、「小規模宅地等の特例」のうち、土地を賃貸借契約により法人に貸付け、その法人が不動産貸付業など貸付事業を行っている場合は、貸付事業用宅地等に該当し200㎡まで50%の評価減が取れます。

「小規模宅地等の特例」のうち、個人及び個人の親族等が法人の発行済株式総数の50%超を保有している法人（貸付事業を行っている法人を除く。）に土地を賃貸借契約により貸付けている場合は、特定同族会社事業用宅地等に該当し、400㎡まで80%の評価減が取れます。

また、賃貸借契約の場合は、法人から個人へ地代の支払いがあるため、法人税は減少し、所得税は増加します。

なお、使用貸借契約とは、土地を無償で貸すことをいいますが、土地の固定資産税相当額までは、使用貸借契約に該当します。賃貸借契約の場合は、明文規定はありませんが、土地の固定資産税の3倍程度以上の支払があれば、実務上、賃貸借契約とみなされます。

これらの内容を表にまとめると以下の通りとなります。

●最後に

無償返還の届出書を提出する際に使用貸借契約、賃貸借契約のどちらにするかは、法人税、所得税、相続税の税負担を計算して決める必要があるため、検討される方は、担当者にご相談下さい。
(東浦 圭祐)

	土地の評価	自社株評価	小規模宅地等の特例
無償返還+使用貸借	自用地評価額	—	—
無償返還+賃貸借	自用地評価額×80%	自用地評価額×20%	80%又は50%評価減