

## ⇨ 相当の地代の引き下げ

**Q** : 当社では、所有する土地を関連会社に貸し付け、相当の地代を受け取っていますが、ここ数年地価が下落しており路線価も下がっているため、現在の地価の6%程度まで地代を引き下げようと思います。この場合、権利金の認定課税が行われるのでしょうか。

**A** : 地価が下落したことにより、その下落後の地価に応じた相当の地代の額まで地代を引き下げるということであれば、権利金の認定課税は行われません。

### 【解説】

借地権の設定にあたり権利金を支払う取引慣行がある地域の土地については、①権利金の収受をする、②権利金の収受をしない場合は、相当の地代（土地の更地価額のおおむね6%程度の地代）を収受すれば、権利金の認定課税（貸主である法人が借主に対して通常収受すべき権利金と実際の権利金との差額相当額を贈与したものとする取扱い）はされないこととなっています。

ところで、借地権の設定にあたり相当の地代を収受することとした後でその地代を引き下げた場合には、その引き下げについて相当の理由があると認められる場合を除き、その引き下げた時点で権利金の認定課税を行うこととされています。しかし、地価が下落したためその下落後の地価の6%程度にまで地代を引き下げるのであれば、引き下げに相当の理由があるものと認められますから、権利金の認定課税を受けることはないでしょう。

