

⇨ 相当の地代の改定

Q : 私は、自分の土地に私の会社の建物を建てて、相当の地代の改定方式で貸していますが、会社の賃料負担が大きくてやっていけないので、相当の地代の固定方式に変えたいと思います。問題ありますか？

A : 相当の地代の改定方式から固定方式に変更する場合は、特に問題になることはありません。

【解説】

税務では、借地権の設定に際し、権利金の収受に代えて相当の地代を支払うことが認められていますが、この場合には、①相当の地代の改定型と②固定型のいずれか選択することができるとされています。

相当の地代の改定型は、土地の評価額の変動に伴って地代を改定しますので、常に相当の地代を維持していることとなります。

したがって、改定型の場合は借地権が借地人に自然発生的に移転するということはありませんので、地代の改定を賃貸期間の途中で止めたとしても借地権利金の認定課税は行われないものと思われま

す。ただし、相当の地代の改定方法を変更する場合には、その変更する旨の届出書を所轄税務署長に提出しなければなりません。

なお、相当の地代の固定型に変更した後は、地価の上昇に伴って借地権が借地人に自然発生的に移転していくこととなりますので、将来、この土地の返還を受けるときには無償返還が容認されなくなりますので注意してください。

