

発行所

株式会社 FPシミュレーション

大阪府中央区平野町3-1-10 Tel:06-209-7678

編集発行人：税理士 三輪 厚二 Fax:06-209-8145

借地権の更新料

Q：当社は、地主さんから権利金1千万円で土地を借りて、その土地の上に店舗を構えています。この度、契約期間の20年が経過したため更新料2,500万円を支払って契約期間を更新しました。この更新料の税法上の取り扱いについて教えてください。なお、更新時の借地権の価額は2億円です。

A：法人税法においては、更新料を支払うことによりその分だけ借地権の価額が増加したと考え、更新料の額を従前の借地権の取得価額に加算します。その反面、更新料を支払わなければならないということは従前の借地権のうち更新料相当の価額が減少したと考えられるので次の算式によって計算した金額を借地権の取得価額から減額します。

更新直前の	更新料の額
借地権の	×
帳簿価額	更新時の借地権の価額

更新後の借地権の帳簿価額は、更新前の借地権の帳簿価額+更新料の額-上記の損金算入額で計算した金額となります。

ご相談の場合は、次を参考にしてください。

$$1,000,000 \text{円} \times \frac{25,000,000 \text{円}}{200,000,000 \text{円}} = 1,250,000 \text{円}$$

(借方)

(貸方)

借地権 25,000,000円 / 現預金 25,000,000円

借地権減算 1,250,000円 / 借地権 1,250,000円

更新後の借地権の帳簿価額は、1千万円+25,000,000円-1,250,000円=33,750,000円となります。

