

発行所

株式会社 FPシミュレーション

大阪市中央区平野町3-1-10 Tel:06-209-7678

編集発行人：税理士 三輪 厚二 Fax:06-209-8145

### 借地権設定と損金不算入負債利子の取扱い

Q：当社は、前期に取得した土地を当期、他社に賃貸しましたが、その借地権の設定に伴い土地の価額が $\frac{1}{2}$ 以下になりました。前期に計上したこの土地に係る損金不算入負債利子は、この場合当期で損金算入できますか。

A：土地を新規に取得した場合には、その土地に係る負債利子は、取得後4年間は損金に算入できず、その後の4年間で損金に算入します。これを新規取得土地等の負債利子損金不算入制度といいます。しかし、損金不算入期間であっても、土地を譲渡した場合には、その時点でその土地に係る損金不算入負債利子の累積額を一括して損金算入できます。

土地を手放さなくても、借地権の設定に伴いその土地の価額が $\frac{1}{2}$ 以下に下落し、譲渡があったとみなされる場合も譲渡と同様にその時点でその土地に係る損金不算入負債利子の累積額を一括して損金算入できます。しかし、累積負債利子の損金不算入分を全額取り崩したとしても土地の底地部分（土地の借地権以外の部分）については、まだ負債利子損金不算入の適用があります。

ご相談の場合は、当期において、借地権を設定した土地の全部に係る前期分の負債利子損金不算入額を損金算入できますが、底地部分に係る負債利子は当期から3年間損金不算入とし、その後4年間で損金に算入します。

新規取得土地等の負債利子損金不算入制度では、損金不算入期間の経過後、5年目からの損金算入を忘れないようお気を付け下さい。

