

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

社長の土地の上に会社の古い建物がある
場合、会社に借地権はあるか

Q：社長の土地に、古くに会社が建てた工場がありますが、工場を移転して敷地を売却したいと考えています。

この場合、会社は売却代金から借地権相当額を受け取ることができますか。

A：売却代金から立退料（借地権消滅の対価）を受け取ることができます。

古くから借りていた土地で、その土地の上に建物がある場合には、借地権が自然発生的に生じていると考えられるからです。

【解説】会社が建物を建てた当時は、権利金を収受する慣行がなく、決算書にも借地権としての資産計上がないものと思われます。

その後、土地の高騰の割に、地代が値上がりしていないと思いますが、このような状況が続くと自然に借地権が発生したと考えられるのです。

よって、会社が個人から借りていた土地を返還する場合、会社は借地権消滅の対価として相当の金銭の対価を受ける必要があります。

立退料を収受する慣行のある地域にもかかわらず、相当の理由がある場合を除いて、立退料を収受しなかったときは、通常収受すべき立退料等の額と実際に収受した立退料等との差額について課税関係が生じます。

つまり、会社が社長に対して立退料相当額の賞与を支給したものと見なされ、会社と役員双方に課税関係が生じることになるのです。

