

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

### 自然発生借地権の消滅を防止するには

Q: 私はオーナー社長ですが、会社に貸している土地があります。地代を「相当の地代」にして据え置けば、自然発生的に会社に借地権が移るといので、ずっと地代を据え置いています。

ところが、バブルの崩壊により地価が下がってきて、借地権が移らなくなってきています。このまま地価が下がり続ければ、せっかく移った借地権まで消滅しそうです。

どうしたらよいのでしょうか。

A: せっかく会社に移転した借地権が無くなるうちに、土地の賃貸借契約を解除し、移転した借地権と社長の底地を交換し、移転した借地権を確定させます。改めて、社長と会社が残った土地について賃貸借契約をされることをお勧めします。

#### 【解説】

「相当地代の据置き方式」による相続対策は以前はよく行われていました。しかし、地価の下落により、この方法を選択していても借地人である会社に自然発生していた借地権が地価の下落とともに逆に消滅するという現象が起きています。

これを防止するためには、借地権が無くなるうちに、移転した会社の借地権と社長の底地を交換することです。

同一土地の借地権と底地の交換ですから、資金も不要で、税務上も問題はありません。

残った土地については、改めて社長と会社で賃貸借契約を結ばばよいのです。

