

1 Minute News

小嶋税務会計事務所 〒105-0004 港区新橋 6-19-21 ミドリヤビル 5階

土地の無償返還の届出書と小規模宅地等の特例との関係

Q 父親の土地の上に同族法人がアパートを建てて、賃貸していますが、特に税務署に届出書は提出していません。この場合、法人になにかデメリットはあるのでしょうか？また、父親が亡くなった場合は、**小規模宅地等の特例**は使えるのでしょうか？

解説

土地を使用している法人が「**土地の無償返還に関する届出書**」を提出していないと、**借地権の認定課税**を受ける可能性があります。

1. 借地権の認定課税

個人が法人に土地を貸したにも関わらず、権利金等の授受がなかった場合、法人に権利金相当額の贈与があったものとみなし、法人のほうで受贈益課税が行われます。これを、**借地権の認定課税**といいます。

2. 借地権の認定課税を防ぐには？

借地権の認定課税を防ぐには、「土地の無償返還に関する届出書」を税務署に提出することです。この届出書は、土地の借主が将来貸主に土地を無償で返還するということを、意思表示するもので、法人の申告期限までに行っておくことが大切です。

3. 小規模宅地等の特例との関係

「土地の無償返還に関する届出書」を提出していても、**適正な地代を支払っている場合は**、貸宅地として、**小規模宅地等の特例の対象となり**、200㎡まで50%の評価減ができます。

4. 借地権と貸宅地の評価

「無償返還の届出書」の提出がある場合の借地権と貸宅地の評価は下記となります。

借地権の評価		零（ゼロ）
貸宅地の評価	賃貸借の場合	自用地価額×0.8
	使用貸借の場合	自用地価額

要するに…

社長が保有している土地の上に、建物を建ててアパートや事業所として活用しているケースはよくあります。この場合、土地の無償返還に関する届出書を提出していないと、思わぬ課税を受けるケースもありますので、気を付けましょう。