


 公益社団法人福岡中部法人会

法人会ニュース



●今月の便に同封している書類（ご案内等）

◆「医療健康セミナー」のご案内

●本部等の行事

月	日	曜	内 容		
11	1	金	法人会・大同マスターズチャリティーゴルフ	9:00 ~	於: 古賀ゴルフクラブ
11	13	水	税を考える週間行事	15:00 ~ 17:00	於: 西鉄グランドホテル
11	13	水	パソコン講座(エクセル上級コース) 1/2回目	18:45 ~ 21:15	於: サンセルコビル
11	14	木	パソコン講座(エクセル上級コース) 2/2回目	18:45 ~ 21:15	於: サンセルコビル
11	15	金	五法人会共催講演会	14:00 ~ 15:30	於: ソラリア西鉄ホテル
11	16	土	パソコン講座(エクセル上級コース) 1/1回目	10:20 ~ 16:20	於: サンセルコビル
11	19	火	新任者のための税務講座	15:30 ~ 17:00	於: 福岡ガーデンパレス
11	20	水	パソコン講座(アクセス上級コース) 1/2回目	18:45 ~ 21:15	於: サンセルコビル
11	21	木	パソコン講座(アクセス上級コース) 2/2回目	18:45 ~ 21:15	於: サンセルコビル
11	23	土	パソコン講座(アクセス上級コース) 1/1回目	10:20 ~ 16:20	於: サンセルコビル
11	26	火	福岡地区五法人会税制委員会	14:00 ~ 15:30	於: 大同生命ビル 6 F

●支部の行事

月	日	曜	内 容		
毎月1回			大濠公園防犯パトロール(第5支部)	19:00 ~ 19:45	於: 大 濠 公 園
			青少年対策パトロール(第1支部)	16:00 ~ 16:45	於: 天神地区(3丁目)
11	9	土	バス研修(第13支部)	7:50 ~ 18:25	於: 玉名・菊池溪谷方面
11	11	月	草の根租税講座(第5支部)	12:00 ~ 14:00	於: 当 仁 公 民 館
11	19	火	草の根租税講座(第2・第4支部)	11:00 ~ 12:00	於: 大 名 公 民 館
11	19	火	バス研修(第12支部)	9:00 ~ 16:40	於: 直 方 方 面
11	20	水	バス研修(第7支部)	7:50 ~ 18:10	於: 平 戸 方 面
11	20	水	租税教室(第13支部)	11:05 ~ 11:50	於: 老 司 小 学 校
11	20	水	草の根租税講座(第3支部)	11:00 ~ 12:00	於: 舞 鶴 公 民 館
11	21	木	草の根租税講座(第5支部)	13:00 ~ 14:30	於: 西 日 本 短 期 大 学

●青年部会の行事

月	日	曜	内 容		
11	8	金	全国青年の集い(大分大会)	14:00 ~ 19:45	於: iichiko総合文化センターほか
11	13	水	役員会	11:00 ~ 12:00	於: 福 新 楼

●女性部会の行事

月	日	曜	内 容		
11	25	月	バス研修	未定 ~	於: 糸 島 方 面
	未定		役員会	未定 ~	於: 事 務 局 会 議 室

(I) 税務カレンダー

11月の税務カレンダー

- 11月11日 ●10月分源泉所得税・住民税の特別徴収税額の納付
- 11月15日 ●所得税の予定納税額の減額申請
- 12月2日 ●所得税の予定納税額の納付（第2期分）
 - 特別農業所得者の所得税の予定納税額の納付
 - 9月決算法人の確定申告<法人税・消費税・地方消費税・法人事業税・（法人事業所税）・法人住民税>
 - 3月、6月、9月、12月決算法人・個人事業者の3月ごとの期間短縮に係る確定申告<消費税・地方消費税>
 - 法人・個人事業者の1月ごとの期間短縮に係る確定申告<消費税・地方消費税>
 - 3月決算法人の中間申告<法人税・消費税・地方消費税・法人事業税・法人住民税>（半期分）
 - 消費税の年税額が400万円超の3月、6月、12月決算法人の3月ごとの中間申告<消費税・地方消費税>
 - 消費税の年税額が4,800万円超の8月、9月決算法人を除く法人・個人事業者の1月ごとの中間申告（7月決算法人は2か月分）<消費税・地方消費税>
- 個人事業税の納付（第2期分）（11月中において都道府県の条例で定める日）

(II) 知らないで損する税情報

借地権

税理士 堤 一 博

今回は、土地にまつわる税制のうちで、最近、税理士の間でも増えている「借地権」についてお話させていただきます。



よくあるケースとして、社長さん（個人）が保有する底地に、法人が事業を行うための建物を建築する目的で、両者の間で賃貸借契約を締結している関係が挙げられます。

もしこのような契約関係があれば、その賃貸借契約書をよく見てください。

契約書に「借地権」や「権利金」との記載がありますか？

記載が無い場合には、契約上、「借地権取引」が当事者間で認識されておらず、当然に金銭の受け渡しはなかった訳です。

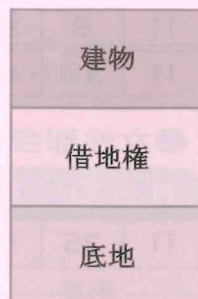
しかしながら、一般的に、第三者間との取引においては、借地権の対価としての権利金の收受が行われています。これは、「借地借家法」で、借地権を「建物等の所有を目的とする地上権及び土地の賃借権」とされていて、これが非常に強い権利で、契約違反がない限り、借

主は半永久的に賃借することも可能です。この権利（特に物権としての「地上権」部分）の対価として受け取るべき経済価値の移転が、権利金收受の意味となります。税法、特に法人税法では、経済的価値の移転を所得として考え、「借地権取引」については、「借地権取引の慣行がある」場合の課税ルールを定めています。

一般的には、この「借地権取引の慣行」があるかどうかを実際に判別することは、絶望的に困難ですが、税務的には、国税庁の実務対応では、財産評価基準書の「路線価図」に「借地権割合」が載っていれば、「借地権取引の慣行」があるものとみなして財産評価をしています。逆にいえば、この「借地権割合」が空欄で定めがない地域では借地権の取引慣行がないことになります。ご存じの方も多いことと思いますが、この「路線価図」は、国税庁のHPに毎年7月に公表されています。ただし、これは飽くまでも相続税の計算において、借地権を評価しないというだけで、法律的な意味で「借地権」としての権利がないことではありませんので、念のため！！

さて、上記の例で、土地の所在地が「路線価地域」であれば、仮に相続が発生した場合の社長さ

<イメージ>



んの土地（底地）相続税評価額は、「土地の時価×（1－借地権割合）」となります。少し得をした感じとなりますが、社長さんが有する法人（土地の賃借人）の株式の評価では、「土地の時価×借地権割合」の額を加えることとしていて、この「借地権」部分が計算の場所は違っても、借地権要素が除かれるわけではありません。

「借地権割合」は、銀座や東京駅周辺の超一等地の90%から10%刻みで定められて、日常生活に車が不可欠な農業地域のような地域の30%まであります。福岡市の場合には、外縁部の地域を除き、借地権慣行ありとされているとお考え下さい。したがって、賃貸借契約時に借地権の取引を契約書に記載し、権利金の収受があった場合を除き、「借地権の認定課税」のリスクが付きまといます。

これは、大まかに言うと、「土地の時価×借地権割合」の金額が貸主から借主に移転したものととして課税するものです。上記の例では、借主である法人の株主である社長から借地権を無償で提供されたとして収益を認定され、法人税の課税対象となります

ただし、法人税法では、「相当の地代」での取引があれば、「借地権の認定課税」は行わないとしています。この「相当の地代」とは、借地権を含んだ土地全体の金額から算定し、「土地の時価×6%（年）」と計算することとしています（法人税法施行令第137条、法人税基本通達13-1-2、法人税関係個別通達平元直法2-2）。

土地の時価から出発した計算ですので、かなりの高額となります。

借地権相当額の取引がある場合では、土地から借地権が分離され、土地として貸主に残るのは「底地」部分ですので、借地権抜きで地代である「通常の地代」は、本来は周辺の地代の相場から算定されますが、これが難しい場合には、「土地の時価×（1－借地権割合）×6%（年）」で計算できます。目安としては、固定資産税額の2倍から3倍ともいわれています。

（計算例）

貸主の社長個人所有の土地の時価：1億円

土地に係る借地権割合：60%

借主の法人の借地権価額：1億円×60%=6,000万円 ⇒ 「借地権認定課税」？

※1 無償で貸主から「借地権」を受贈された（受贈益）

※2 課税された場合の法人税額：6,000万円×23.2%=1,392万円

「相当の地代」（年額）：1億円×6%=600万円（借地対価の収受がない場合）

「通常の地代」（年額）：1億円×（1-60%）×6%=240万円（借地権対価の収受がある場合）

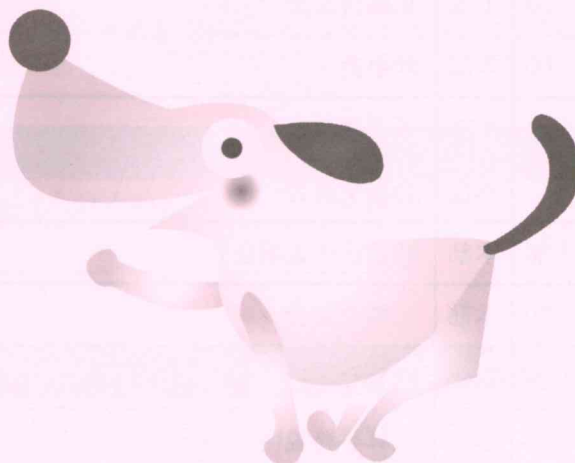
※600万円-240万円=360万円 ⇒ 借地権の分割払いともみえます

また、契約書上明示が無くても借地権については、将来、無償で返還されることが約されている場合には、貸主・借主の連名で税務署長宛に「無償返還届出書」を提出することにより、「借地権の認定課税」を回避することができます（法人税基本通達13-1-7）。

借地権については、「相当の地代」の収受と「無償返還届出書」の提出（出来れば契約書などの文書も整える）の二つを並行して行うことがリスクの回避につながります。

ざっくりと書きましたが、借地権については、「相当の地代」の改訂をはじめ詳細な定めがあり、その取扱いは複雑で、税務上の争点も多く、また、実際の契約取引上も複雑です。

福岡地区では、依然として土地取引が盛んですので、出来るだけ早めに現状を把握し入念に検討しておく必要があります。



福岡中部法人会 講習会・研修会等予定表

年	月	日(曜)	時間	主催	行事	会場	
2019	9	4(水)	15:30～17:00	本部	改正税法説明会(1回目)	福岡ガーデンパレス	
		6(金)	〃	本部	〃(2回目)	〃	
		10(火)	13:30～16:00	本部	決算事務説明会	福岡ガーデンパレス	
		11(水)	18:45～21:15	本部	パソコン講座(ワード中級コース) 1/2回目	サンセルコビル	
		12(木)	〃	本部	〃 2/2回目	〃	
		14(土)	10:20～16:20	本部	〃 1/1回目	〃	
		18(水)	9:00～16:00	本部	役員ゴルフ交流会	古賀ゴルフクラブ	
		18(水)	18:45～21:15	本部	パソコン講座(エクセル中級コース) 1/2回目	サンセルコビル	
		19(木)	〃	本部	〃 2/2回目	〃	
		21(土)	10:20～16:20	本部	〃 1/1回目	〃	
		26(木)	13:00～15:30	本部	花いっぱい運動	舞鶴地区大正通り37花壇	
	10						
	11	13(水)	15:00～17:00	本部	税を考える週間行事	西鉄グランドホテル	
		15(金)	14:00～15:30	本部	五法人会共催講演会	ソラリア西鉄ホテル	
		13(水)	18:45～21:15	本部	パソコン講座 (エクセル上級コース 1/2回目)	サンセルコビル	
		14(木)	〃	本部	パソコン講座 (エクセル上級コース 2/2回目)	〃	
		16(土)	10:20～16:20	本部	パソコン講座 (エクセル上級コース 1/1回目)	〃	
		19(火)	15:30～17:00	本部	新任者のための税務講座	福岡ガーデンパレス	
		20(水)	18:45～21:15	本部	パソコン講座 (アクセス上級コース 1/2回目)	サンセルコビル	
		21(木)	〃	本部	パソコン講座 (アクセス上級コース 2/2回目)	〃	
		23(土)	10:20～16:20	本部	パソコン講座 (アクセス上級コース 1/1回目)	〃	
		12	6(金)	15:00～16:00	本部	医療健康セミナー	ソラリア西鉄ホテル
			12(木)	13:00～15:30	本部	花いっぱい運動	舞鶴地区大正通り37花壇
	18(水)		14:00～14:50	本部	正副会長会	ソラリア西鉄ホテル	
	18(水)		15:00～16:00	本部	理事会	〃	
	2020	1	29(水)	17:00～	本部	新春講演会	ソラリア西鉄ホテル
29(水)			18:15～	本部	会員交流会	〃	
2		5(水)	13:30～16:30	本部	新設法人説明会	福岡ガーデンパレス	
3		18(水)	14:00～14:50	本部	正副会長会	ソラリア西鉄ホテル	
		18(水)	15:00～16:00	本部	理事会	〃	
	25(水)	14:30～17:00	本部	決算事務説明会	福岡ガーデンパレス		

※ 日時、会場が空白のところは未定です。