

同族関係のある個人・法人間の土地賃貸借取引と相続税評価

今回は個人が同族関係のある法人との間で土地の賃貸借取引を行い「無償返還の届出書方式（定義は東日本銀行コンサルNEWS 64参照）」により借地権を設定した後、その個人に相続が発生した場合の借地権や土地の相続税評価について解説していきます。

1. 借地権の設定に際し、土地の無償返還に関する届出書が提出されていた場合（無償返還の届出書方式による場合）

無償返還の届出書方式による場合、将来相続が発生した場合の土地（貸宅地）と借地権の評価は「相当の地代を支払っている場合等の借地権等についての相続税及び贈与税の取扱いについて」（昭60直資2-58ほか）（以下「通達」といいます。）によります。

（1）借地権の評価（借地人側の評価）

借り手に相続が発生した場合、無償返還を表明しているため借地権はゼロと評価されます。ただし、個人が貸し手、同人と同族関係のある法人が借り手の土地の賃貸借取引が行われた場合で、当該法人の株式の評価において純資産価額方式の計算を行うときは、その土地の自用地評価額の20%相当額の価値があるものとして資産の価額に算入します。（通達5,8）

（2）貸宅地（いわゆる底地としての土地）の評価（地主側の評価）

貸し手に相続が発生した場合、貸宅地（土地）は自用地評価額の80%で評価します。（通達8）

2. 無償返還の届出書方式により土地の賃貸借契約が締結された場合、貸宅地（土地）が自用地評価額の80%相当額で評価される理由

（1）1(1)の20%は土地の利用に対する制約への配慮

無償返還の届出書方式による場合、貸宅地（土地）の評価額は自用地評価額の80%となります。これは同族関係者間といえども、土地について使用貸借ではなく賃貸借契約が締結されている以上、その土地について借地借家法による制約等があることから、自用地評価額からその20%相当額の評価減を認めるという考え方によるものです。

（2）「自用地評価額 = 借地権評価額 + 土地評価額」になる場合

一方で借り手の借地権は「無償返還の届出書方式」による場合は原則としてゼロと評価されます。従って「自用地評価額 = 借地権評価額 + 土地評価額」に原則としてなりません。

しかし、前述1.(1)の「ただし」以下で述べたとおり、借り手が貸し手の同族法人である場合は、その土地の自用地評価額の20%相当額を純資産価額に算入しますから、この場合に限り「自用地評価額 = 借地権評価額 + 土地評価額」となります。同族関係者間の賃貸借の場合は、土地の評価額が個人と法人を通じて100%顕現することが、課税の公平上適当と考えられるからです。

3. 無償返還の届出書方式と使用貸借契約

土地の無償返還に関する届出書が提出されている場合、地代がいくらであっても権利金の認定課税がなされることはありません（法基通13-1-7）。また、所得税法157条の行為計算の否認規定の適用がある場合を除き、個人の貸し手が地代収入の認定課税を受けることもありません。

しかし無償返還の届出書方式による場合であっても、地代があまりにも安すぎると使用貸借契約であると認定されます。すなわち、「使用貸借に係る土地についての相続税及び贈与税の取扱い（昭48直資2-189ほか）」で、地代が貸し手の公租公課（主に固定資産税等）に相当する金額を下回る場合は使用貸借となる旨が示されています。使用貸借契約だとすると借地借家法による制約等が無いこととなりますから、前述の土地評価額について、自用地評価額の80%とする理由がなくなります。このため土地は自用地評価となり、賃貸借契約による場合に比べて相続税評価額が大きくなります。このような事態を回避するため、賃貸借契約であることを明確にする必要から、実務上は少し余裕を見て租税公課の2~3倍の地代を収受することが多いのです。

同族関係のある個人・法人間で土地の賃貸借取引を行う場合の課税関係は複雑です。制度趣旨まで正しく理解して、慎重に進めることが必要です。