

『新しい定期借地(地代前払)方式で土地利用新時代か?』

定期借地権を設定する際には、借地人から地主に権利金や保証金を支払うことが通例ですが、今般、平成17年1月7日付けで、国税庁から示された国土交通省からの照会に対する回答(「定期借地権の賃料の一部又は全部を前払いとして一括して授受した場合における税務上の取り扱いについて」)が公開されました。

それによると、契約上で前払い地代であることを明確にして、期間の経過とともに地代に充当されることが契約上確保されていれば、一括して地代の前払いを受けても「一時に課税するのではなく、期間の経過に対応する金額についてだけ収益に計上することにより」ということになりました。

A. 今まで

すなわち、従来は権利金を受け取った場合に、所得税の累進課税(又は譲渡所得としての課税)となり、それを回避するため、定期借地権設定時の一時金は、将来返還しなければならない「保証金」として授受されるのが普通でした。この「保証金方式」は一時課税を回避するためには有効なのですが、貸主にとっては「将来返さなければならないという負担感」があり、借主にしてみれば「長期間に亘って返らない資金なのに償却(費用化)できない」という欠点がありました。

特に最近のように超低金利が長く続くと、預かった保証金について運用上の魅力がなくて、負担感が重いこととなります。

B. 前払方式

今回公表された税務上の取り扱いによれば、例えば定期借地権設定時に50年間全ての地代を前払いしてもらっても、課税されるのは毎年1年分の地代相当額だけになります。

— 例 —

	一括前払地代	50年分	1億円
地主	1年の収益計上金額	1億円÷50年=200万円	
	借地人	1年の費用計上金額	1億円÷50年=200万円

この地代前払い方式によって定期借地権住宅や定期借地権マンション、定期借地権店舗などを契約する場合、多くのメリットが考えられます。

〈地主のメリット〉

- ①多額の資金を、土地を譲渡することなく獲得できる。
- ②対応する税負担は分割払いであるため少なく、利益相当分の経済的利益を実質的に享受できる。
- ③地代は一括して受領するため、滞納の心配がなく集金の手間もかからない。

〈借地人のメリット〉

- ①土地の長時間に亘る独占的使用権を、所有権よりも安い金額でその後の負担なしに取得できる。
- ②地代は一括して前払いであるため、その値上がりに怯える必要がない。
- ③長期的な預け金であるが期間の経過とともに償却(費用化)できる。

以上のように、このような税務対応が認められることによって、定期借地権の本来の魅力の良さが発揮されます。