

『地主の法人化（4）』－法人設立に伴う問題点－

個人と法人間の土地取引の課税について

1. 個人の土地を譲渡または現物出資する場合

①個人に対する課税

法人の設立時や増資の際に金銭以外の財産を出資することを現物出資といいます。法人を設立する際に個人の土地を譲渡または現物出資をした場合には、譲渡所得として課税されます。譲渡価額を算出するには売買時価によることを原則としていますが、時価より低い価額であっても著しく低い価額（時価の2分の1未満）でない場合は、その価額を譲渡価額とすることも認められます。しかし、その行為が節税を目的とした意図的なものである場合は、同族会社等の行為または計算の否認の規定が適用され、時価により計算されることがあります。

②法人に対する課税

個人の土地を現物出資で受け入れた場合は資本取引に該当する為、課税関係が生じません。法人が売買によって土地を購入した場合の課税関係は次のようになります。

ア. 譲渡金額<時価 : 時価との差額は受贈益として益金に算入されます。

イ. 譲渡金額>時価 : 時価との差額は譲渡者に対する給与とみなされます。

受入価額が時価以下であり、時価の2分の1以上の金額であれば、みなし譲渡とはみなされませんが、法人が安い価額で受け入れた土地を将来売却する場合は、売却時に多額の法人税が課税されることがあります。

2. 個人の土地を法人に賃貸借する場合

個人の土地を法人に貸し付けることによって収入となる権利金や賃貸料は不動産所得として個人に課税されます。

《個人の土地及びその上の建物を賃貸借する場合の留意点》

① 土地及びその土地の上の建物を賃貸する場合の賃貸料はその近隣相場並の賃料もしくはそれ以下にすること。

② 個人が法人に土地を貸して、その上に法人が建物を建てる場合には、建物の賃借権等の設定に該当するため、適正な権利金を授受するか、相当の地代を支払うか、無償返還の届け出をしないと、原則として、権利金の受贈益が認定されます。

相当の地代とは、土地の更地価額のおおむね6%の金額をいいます。土地の更地価額は通常、過去3年間の相続税評価額の平均額をとりますが、公示価格・国土法の標準価格・相続税評価額のうちのいずれかを選択することができます。

③ 個人所有の土地とその上の建物のうち、建物のみを法人へ譲渡または、現物出資した場合も②と同じ扱いになります。

④ 法人から借地権の設定に伴う権利金を個人が受け取った場合、権利金の額が更地価額の10分の5を超える場合は、権利金にかかる所得は不動産所得ではなく、譲渡所得として課税を受けます。