

東京シティ税理士事務所 代表税理士 山端 康幸

借地権・底地解消のための交換特例の活用

私(借地権者A)は、2年前に父から相続で取得した借地権とその上に建つ家屋に住んでいます。この借地権及び家屋は、父が30年前に居住用の家屋を建てるために地主Bさんと賃貸借契約を結び設定したものです。この度、地主さんから土地を半分あげるから半分返してくれとの申し出がありました。この場合の課税上の扱いについて教えてください。

1 前提条件

(1) 土地所在地

国税庁相続税路線価図の借地権割合はDの60%地区。

(2) 土地に関する状況

地主B所有の土地(300㎡)に、借地権者Aが借地権を設定し居宅を所有している。

(3) 底地・借地の交換の条件

①両者とも1年以上所有の固定資産。②両者とも交換のために取得したものではない。③交換後両者とも同一の用途に供する。④この土地の所有権時価は1億円(相続税評価額は8,000万円)。⑤借地権者、地主とは親族ではない。⑥交換後両者とも売却せずに持ち続ける。⑦土地を借地人A50%、地主B50%で分ける。

【適用要件】

①固定資産を同種類の固定資産と交換し、②それぞれの所有者が1年以上所有していたものであり、かつ、交換の相手方が所有していた資産が交換の目的で取得したものでないこと、③交換により取得した資産(以下「交換取得資産」)を交換により譲渡した資産の交換直前の用途と同一の用途に供したこと、④交換取得資産の価額と交換譲渡資産の価額との差額が、これらのうちいずれか高い方の価額の20%以内

4 適用要件の検討

この場合、上記記3①～③の交換の特例の適用要件を満たしています。問題は④の交換取得資産の価額と交換譲渡資産の価額との差額が、これらのうちいずれか高い方の価額の20%以内という要件です。

通常の取引価額で算定した場合

(路線価借地権割合60%使用)

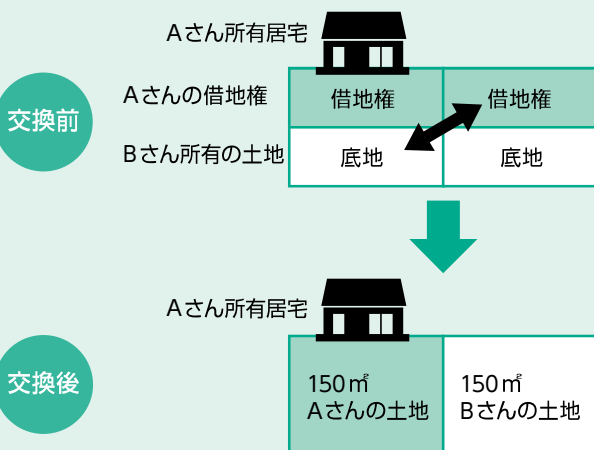
- ①借地権3,000万円(=1億円×0.6×150㎡/300㎡)
- ②底地権2,000万円(=1億円×(1-0.6)×150㎡/300㎡)
- ③①-②=1,000万円
- ④③/①=33%>20%

上記計算上では、時価の20%を超えていますが、この時価の認識については、所得税基本通達で、当事者間の時価の合意があれば、前記の交換の要件3.④はみたとされています。

※<基本通達58-12>固定資産の交換があった場合において、交換当事者間において合意されたその資産の価額が交換をするに至った事情等に照らし合理的に算定されていると認められるものであるときは、その合意された価額が通常の取引価額と異なるときであっても、法第58条の規定の適用上、これらの資産の価額は当該当事者間において合意されたところによるものとする。

2 提案内容

この場合の底地と借地権の交換とは下記ようになります。



3 固定資産の交換の特例(所得税法58条)の適用要件

例えば、土地(借地権含む、以下同じ)と土地の交換で、金銭の授受がない場合、一定の要件を満たせば譲渡がなかったものとして課税を繰り延べる制度です(別途、不動産取得税、登録免許税等はかかります)。

5 効果

借地権と底地を交換しそれぞれの所有権とすることは、借地人にとって、自己が居住している土地が借り物であるという不安、土地の所有者にとって、自己所有の土地なのに自由に活用できないという両者の不安を解消できる有効な手段といえます。