

～税務のチェックポイント Q&A42～

本メルマガは山下税理士に日常業務の中から「間違いやすい・見落としがちな」税務のチェックポイントをQ&A形式でご寄稿頂いたものになります。ぜひご参考になさってください。

『質問』

土地の賃借に際して支出した旧建物の取壊費用等の取扱い

《内容》

顧問先の甲社は、この度、代表取締役A氏が所有する土地を借り、本社ビルを建築しました。この土地の上には、A氏所有の賃貸アパート用建物がありましたが、老朽化が進んでいたため甲社がこの賃貸アパートを買い取り、これを取り壊して本社ビルを建築することとしたものです。

なお、本社ビル建設に当たっては、①上記の賃貸アパートの取得価額（A氏の未償却残額200万円を時価相当額としました。）に係る除却損200万円、②その取壊費用300万円及び③賃貸アパートの基礎部分の撤去跡の埋め戻し工事の費用として100万円を支出しています。

ところで、この土地の賃貸借に際しては借地権の対価の授受を行わず、地主A氏との合意により、賃貸借契約上、無償返還条項を定めるとともに、所轄税務署に無償返還の届出書を提出しました。このことから、本件土地に係る甲社の借地権の価額はゼロとなり、借地権の対価を授受せずとも権利金等の認定課税は行われぬものと考えますが、上記①～③の各費用等についても、借地権の取得価額に算入することなく、損金算入することとして差し支えないでしょうか。

『答』

甲社において、A氏所有の賃貸アパートを取得の後、これを取り壊して新たに本社ビルを建築する場合に生じた①賃貸アパートの取得価額の除却損、②賃貸アパートの取壊費用及び③賃貸アパートの基礎部分の撤去跡の埋め戻し工事費用の合計額 600 万円は、この土地に係る借地権の取得価額に含めることとなります。

(解説)

1 法人税法上の取り扱いにおいては、土地の賃貸借契約書において将来借地人等がその土地を無償で返還することが定められており、かつ、契約当事者の連名により「土地の無償返還の届出書」を、遅滞なく当該法人の納税地の所轄税務署長に届け出たときは、借地権利金の認定は行われず、相当地代の認定課税にとどめることとされています（法基通13-1-7）。

お問合せケースの場合、無償返還の届出がなされており、たとえ地代の額が相当の地代を下回る場合においても、借地人甲社においては、権利金の認定はもとより相当の地代との差額相当額の受贈益の認定課税も行われません（受贈益と支払地代とが相殺関係にある。）し、地

主A氏個人においても、無償の利益供与の課税の制度がないため、受取地代の認定課税は行われません。

2 ところで、法人が建物等の存する土地又は借地権を建物等とともに取得した場合において、当初からその建物等を取り壊して土地を利用する目的であることが明らかであると認められるときは、その建物等の取壊しの時における帳簿価額及び取壊費用の合計額（廃材等の処分によって得た金額がある場合は、当該金額を控除した金額）については、その土地又は借地権の取得価額に算入することとして取り扱われます（法基通7-3-6）。

また、借地権の取得価額には、借地権の対価として地主等に支払った金額のほか、賃借した土地の改良のためにした地盛り、地ならし、埋立て等の整地に要した費用の額が含まれるものとして取り扱われます（法基通7-3-8の（2））。

3 なお、お問合せのケースのように借地権の対価の授受がなく、無償返還の届出書が提出されている場合には借地権価額がゼロと評価されますが、このような場合にも、甲社において、A氏所有の賃貸アパートを取得した後に、これを取り壊して新たに本社事務所を建築する場合に生じた①賃貸アパートの取得価額の除却損、②賃貸アパートの取壊費用及び③賃貸アパートの基礎部分の撤去跡の埋め戻し工事費用は、いずれも、本件土地に係る借地権の取得価額に含めるのが相当と考えられます。

ところで、これらの借地権の取得価額に算入した金額については、将来において本件土地の無償返還が行われたときにおいて、損金の額に算入すべきこととなります。

※なお、税務のチェックポイントQ&Aに関するご質問は受付しておりません。

予めご了承ください。

〈著者プロフィール〉

山下 徳夫 氏

税理士、長崎県出身、旧大蔵省在職時には、法人税法関係の法律の企画立案事務に従事し、税務大学校教授在職中に公益法人課税・減価償却関係等に関する論文発表。

■■■■■ 著作権など ■■■■■

著作権者の承諾なしにコンテンツを複製、他の電子メディアや印刷物などに再利用(転用)することは、著作権法に触れる行為となります。また、メールマガジンにより専門的アドバイスまたはサービスを提供するものではありません。貴社の事業に影響を及ぼす可能性のある一切の決定または行為を行う前に必ず資格のある専門家のアドバイスを受ける必要があります。メールマガジンに依拠することによりメールマガジンをお読み頂いている方々が被った損失について一切責任を負わないものとします。