

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』

#### テナントに支払った立退料の税務上の取扱いについて

##### 《内容》

関与先のA社は、所有する本社ビル（地上6階建）の1階部分を、新築当時から約6年にわたり、テナントとして洋品店を営むB社に賃貸してきました。

最近、A社においては、事業の拡大から本社の事務室が手狭となったため、数年前からB社に対して1階部分からの立退きを打診していたところ、この度、A社がB社に立退料600万円を支払うことを条件として、令和3年9月末日までにB社が立ち退くことで、両社間の合意が成立しました。

このようなケースにおいて、借家人に支払う立退料については、その建物の取得価額に算入すべき場合や、繰延資産となる場合があるとのことですが、A社がB社に支払う立退料については、税務上どのように取り扱うべきことになるのですか。なお、本社ビルは、土地及び建物ともにA社が所有しており、A社とB社との間には、出資関係その他の同族関係はありません。

### 『答』

法人が支払う立退料の税務上の取扱いについては、その支払の目的により税務上の処理が異なる場合がありますが、ご質問のケースにおいては、A社が支払う立退料600万円は、本社ビルの所有者A社が1階部分を自己の用途（事務室）に使用すべく、借家人B社を立ち退かせるために支出されるものであることから、本件建物を本来の用途に戻す費用すなわち原状回復に要する費用として、B社の立退きが完了した日において損金の額に算入して差し支えないものと考えられます。

### (解説)

- 1 法人が支払う立退料の税務上の取扱いについては、その支払の目的により税務上の処理が異なる場合があります。
  - ① 法人が土地又は建物等の取得に際し、その土地又は建物等の使用者等に支払う立退料等は、その土地又は建物等の取得価額に算入されることもあります（法基通7-3-5）。
  - ② また、建物を賃借するために支出する立退料等は、法人税法施行令14条1項6号ロ（資産を賃借するための権利金等）に規定する繰延資産に該当する場合があります（法基通8-1-5(1)）。

③ なお、立退料が貸地の返還を受けるために借地人に支払われるものである場合には、借地権の買い取りのために要する費用としてその立退料の額をその返還を受けた土地の帳簿価額に加算することとされています（法基通13-1-16）が、これに対して、借家人の権利として借家権を認識するとしても、借家権については、法人税の取扱上、借地権のような物権的性格を認めた扱いは存在しないため、借家権の買い取りのために要する費用として建物の取得価額に算入するような扱いは行われません。

2 ご質問のケースにおいては、A社所有の本社ビルの1階部分のテナントであるB社に対してA社が支払う立退料600万円は、上記のいずれにも該当せず、本社ビルの所有者A社が1階部分を自己の用途（事務室）に使用すべく、借家人B社を立ち退かせるために支出されるものであることから、本件建物を本来の用途に戻す費用すなわち原状回復に要する費用として、B社の立退きが完了した日において損金の額に算入して差し支えないものと考えられます。

#### 〈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。