



Q 私は、10数年前に父が建てた自宅に、両親と私の妻、子供の5人で住んでいます。敷地は父が自宅新築の際に借地したのですが、半年前に地主さんが亡くなり、相続人の方から土地を買ってこないかと言われました。父が高齢なので私が購入しようかと考えていますが、そうすると父から贈与があったとして多額の贈与税がかかるかと聞きました。何かよい方法はないでしょうか。

A 今月は、借地人でない方がその借地を購入した場合の税金についての質問ですね。

一般的に、他人から建物の所有を目的として土地を借りる場合には、地代のほか借地契約時に一定額の権利金等を支払う取引慣行があり、借地人は「借地権」を取得することになります。この借地権は法律により強い権利として守られているので、借地権そのものが独立して取引の対象となっています。

まずは、借地権の概要と税金の課税関係についてご説明します。

ぶぎん地域経済研究所 顧問税理士

杉山 秀夫 (関東信越税理士会大宮支部)

大井賀津子 (関東信越税理士会川越支部)

1. 借地権とは

借地権とは、借地借家法（平成4年以前は旧借地法）により規定された建物所有を目的とする地上権又は土地の賃借権のことで図1のとおり5種類あります。

一般的な普通借地権（図1の①）の場合には、その存続期間が最低30年間で、建物が存続する間は契約の更新が可能で、地主は正当な理由がない場合は更新を拒めません。

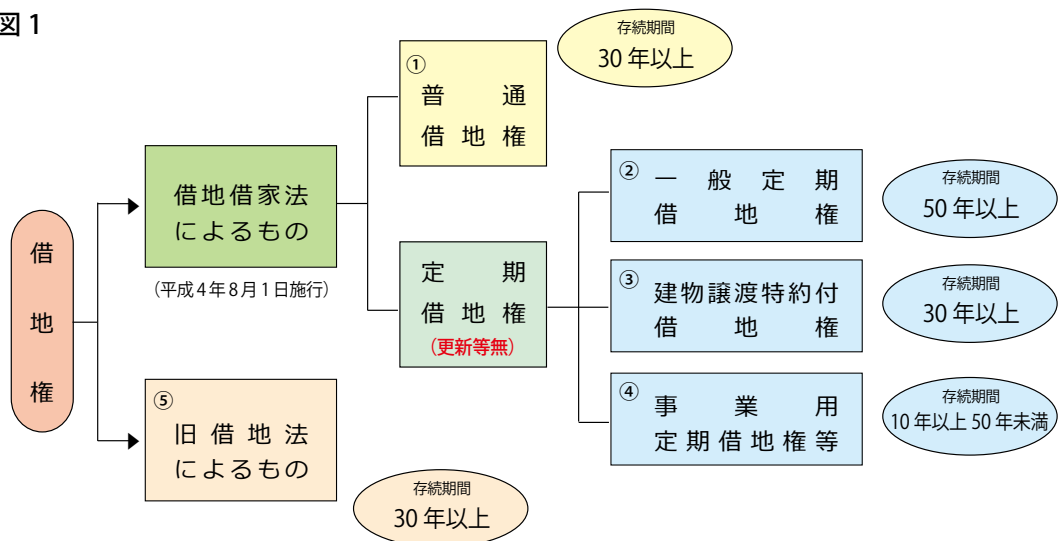
2. 税法上の取り扱い

借地権の設定、更新、解除等の際の課税関係は次のとおりです。

(1) 設定したとき

権利金等を対価として借地権が地主から借地人に移

図1



転したことになるため、借地人は支払った権利金等が借地権の取得費に、地主は受領した権利金等は原則不動産所得となりますが、高額な場合は譲渡所得となる場合もあります。

また、一般的に権利金等の支払いがある地域において、権利金等の支払いをしないで通常の地代のみを支払って借地人が借地権を取得した場合には、地主から借地人に対して借地権相当額の贈与があったとして贈与税の課税対象となります。

(2)更新したとき

借地契約期間満了等で借地契約の更新により更新料の支払があったときは、地主は不動産所得（譲渡所得になる場合もあります。）の課税対象に、借地人は借地権の取得費等になります。

(3)借地人が死亡したとき

借地権が相続税の課税対象となります。

(4)地主が死亡したとき

更地価格から借地権相当額を控除した額が相続税の課税対象となります。

(5)解除したとき

有償により解除した場合は、原則としてその額を対価として借地権が借地人から地主に移転したことになるため、地主は支払った額が借地権の取得価額になり、借地人は受領した額が譲渡所得の課税対象となります。

3. ご質問の場合

お父様が借地権者である土地の借地権以外の部分（底地…図2-1参照）の取得には、次のパターンが考えられますので、それぞれの課税関係をご説明します。

①お父様がお父様の資金で購入する場合（図2-2）

特に課税関係は生じません。

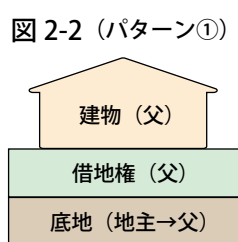
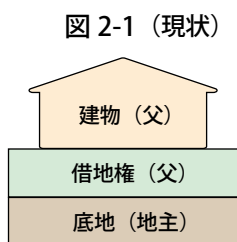


図 3

借地権者の地位に変更がない旨の申出書

令和 年 月 日

_____ 税務署長

(土地の所有者) _____ は、令和 年 月 日に借地権の目的となっている
(借地権者) _____ 下記の土地の所有権を取得し、以後その土地を _____ に無償で貸し
付けることになりましたが、借地権者は従前の土地の所有者との間の土地賃貸借契約に
基づく借地権者の地位を放棄しておらず、借地権者としての地位には何らの変更をきたす
ものでないことを申し出ます。

記

土地の所在 _____
地 積 _____ ㎡

土地の所有者 (住所) _____ (氏名) _____
借 地 権 者 (住所) _____ (氏名) _____

②あなたが購入資金を負担してお父様が購入する場合（図2-3）

あなたが負担した購入資金額をお父様に贈与したことになるため、お父様に贈与税の課税関係が生じます。

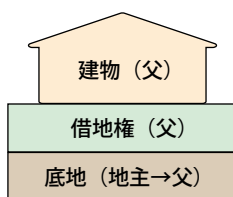
③あなたが購入資金を負担してあなたが購入する場合（図2-4）

あなたに対してお父様が所有している借地権が贈与されたことになるため、あなたに贈与税の課税関係が生じます。

この場合に、お父様からあなたに対して地代の支払いがされず、図3の「借地権者の地位に変更がない旨の申出書」をあなたの住所地を所轄する税務署に提出することにより、あなたに対する贈与税の課税関係は生じません。

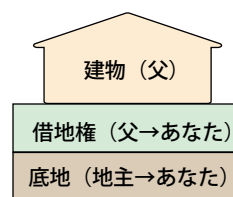
なお、お父様の相続に当たっては、借地権が相続財産となり相続税の課税対象となります。

図 2-3 (パターン②)



購入資金の贈与

図 2-4 (パターン④)



借地権の贈与
※届出の提出により贈与無