

役員に土地を貸すときの注意点

Q : 当社の遊休土地を役員に貸そうと思います。どんな点に注意したらいいのでしょうか？

A : 借地権課税の問題が発生しますので注意してください。

【解説】

会社の土地を役員に賃貸する場合には、借地権課税の問題が発生しますので注意が必要ですが、次の4つのケースについては借地権課税が行われないこととなっています。

- ① 通常のコリ金の授受がある場合
- ② 通常のコリ金に満たないコリ金の授受があり、相当の地代の授受があるとき
- ③ コリ金の授受が全くない場合で、相当の地代の授受があるとき
- ④ コリ金の授受が全くない場合で、無償返還の届出をしているとき(ただし、実際の地代が相当の地代より低い場合は、その差額について、地代の認定が行われます。)

したがって、これ以外のケース、つまり、通常のコリ金の授受がなく、相当の地代の支払も無償返還の届出もしていないときには借地権課税が行われるのですが、この場合には、認定された借地権相当額は、会社の収益に計上されるとともに、役員に対する賞与(損金不算入)としても取り扱われますので十分注意してください。

なお、この場合の相当の地代は結構高額(土地の更地価額×おおむね年6%)になりますので、事業収支の面でも採算が合いにくい場合が多いので、よく検討してください。

