

発行所

株式会社FPシミュレーション

大阪府中央区平野町3-1-10 Tel :06-6209-7678

編集発行人:税理士 三輪 厚二 Fax :06-6209-8145

借地権設定時の経済的利益も4.5%に

Q : 最近の低金利を反映し、譲渡所得についても、年利率の改正が行われたようですが、内容を教えてください。

A : 借地権設定時の特別な経済的利益算定の通常利率が4.5%に引き下げられました。

【解説】

国税庁はこのほど、所得税基本通達のうち、譲渡所得関係について一部改正を行いました。

借地権の設定に際し、権利金を取得するケースで、その権利金が、借地権が設定された土地の更地価額の2分の1を超える場合は資産の譲渡とみなされ、権利金は譲渡所得とされます。この場合、権利金の授受を行う代わりに土地の貸し手が土地の借り手から無利息貸付や低利貸付などの有利な貸付を受けてその分を穴埋めするということがありますが、この無利息貸付や低利貸付により土地の貸し手が受けた経済的利益も権利金と同様、取得対価に含めて判断することとされています。

この経済的利益は、貸付を受けた金額から、この金額について通常の利率の2分の1の利率による、複利の方法で計算した現在価値(複利現価)に相当する金額を控除した額とされており、通達で通常の利率は「年10%」とされていましたが、今回の通達改正で、この通常の利率が「年4.5%」に引き下げられました。改正後、実際の計算に当たっては、4.5%の2分の1の利率を適用するため(無利息の場合)、2.25%の複利現価表も通達に示されています。この取扱いは、平成11年分以後の所得税から適用されます。



KIMIYO I