

発行所

株式会社 FPシミュレーション

大阪市中央区農人橋1-4-31 Tel:06-946-8011

編集発行人: 税理士 三輪 厚二 Fax:06-946-8727

☞ 国税庁 定期借地権で取扱い明らかに

国税庁は、このほど定期借地権の設定に伴う保証金の取扱いを明らかにした。

定期借地権は、期間が50年間で限定することもできるため、今までの借地権とは異なり、その設定に際に保証金を賃貸人が賃借人に支払うケースが多い。そこで保証金を受けることによる経済的利益が課税されるのかが焦点となっていた。

今回明らかにされた取扱いでは、①業務の運転資金や業務用資金の取得資金に充てる場合は実質的に課税しない、②預貯金、公社債などの金融資産で運用されている場合についても保証金の経済的利益については課税しない、③それ以外のケースは、各年毎の10年長期国債の平均利率（平成5年分については4%）を収入金額とすることとされている。

業務用の運転資金や資産の取得に充てた場合は、実質的に課税されないものの適正な利息相当額を、不動産所得の金額の計算上収入金額に算入するとともに、同じ額を各種所得の必要経費に算入することが必要となる。

また、保証金を預貯金、公社債、指定金銭信託、貸付信託などの金融資産に充てている場合は、それら金融資産の利息に対して課税が行われているので、保証金を運用することで生ずる経済的利益に対して改めて課税はしないというもの。

一方、これ以外のケースについては、平均利率を保証金返還するまでの各年分の不動産所得の金額の計算上、収入金額に算入することになる。

