土地の無償返還に関する届出方式徹底解説

はじめに

土地貸借取引の一方又はその双方が法人の場合における土地貸借では、以下の3つの方式が考えられます。それぞれの方式の概要等については以下のとおりです。

<table>
<tr><th>借地契約の形態</th><th>詳細区分</th><th colspan="2">方式の概要</th></tr>
<tr><td>権利金方式</td><td></td><td colspan="2">借地権の設定に際し、借地権に相当する権利金を支払う方式</td></tr>
<tr><td rowspan="2">相当の地代の改訂方式</td><td>相当の地代改訂型</td><td rowspan="2">借地権の設定に際し、権利金の支払に代えて、土地の使用の対価として相当の地代（自用地としての価額に対しておおむね年6%程度の地代）を収受する方式</td><td>3年以下の期間ごとに地代を改訂する方法</td></tr>
<tr><td>相当の地代据置型</td><td>相当の地代を固定する方法</td></tr>
<tr><td rowspan="2">土地の無償返還方式</td><td>借地契約賃貸借型</td><td rowspan="2">土地貸借取引の一方又はその双方が法人の場合に、取引当事者間において借地権を認識しないときに、借地権の認定課税を回避するために「土地の無償返還に関する届出書」を提出する方式</td><td>民法の規定に基づく賃貸借契約</td></tr>
<tr><td>借地契約使用貸借型</td><td>民法の規定に基づく使用貸借契約</td></tr>
</table>

第三者間の土地貸借では、権利金方式によることもありますが、同族関係者間では、少ないと思われます。相当の地代方式（据置型）は、地価の大幅な上昇局面では、借地人である法人に地価の上昇部分が自然発生借地権としてその法人に帰属することから良く利用されましたが、地価の安定局面では、相当の地代方式の選択のメリットは小さいと思われます。そのため、昨今は、土地の無償返還方式を選択する事例が主であると思われます。

この方式は、土地貸借取引の一方又はその双方が法人の場合に、取引当事者間において借地権を認識しないときに、借地権の認定課税を回避するために「土地の無償返還に関する届出書」を提出するものです。

土地の無償返還に関する届出書の提出を失念すると、権利金を授受する取引慣行がある地域において、無償又は低額の権利金の支払いを受けて借地権の設定を行った場合、借地上に建物を建築した時点で、本来収受すべきであった権利金相当額（低額の権利金の授受があった場合には、本来収受すべきであった権利金の額から実際に収受した権利金収入の額を控除した金額）について、借地権の認定課税を受けることになります。

そこで、想定外の課税を受けることがないように、実務でよく利用される土地の無償返還方式の概要と、実務上の留意点などについて分かり易く解説することとします。

なお、設例などの数値は、解説の内容を理解しやすいように、金額の単位は万円とし、計算においては万円未満の金額は原則として四捨五入して表示していますので、一定の誤差が生じることについてご了承ください。

また、文中意見にわたる部分は私見ですので、念のため申し添えます。

令和６年７月

税理士法人　ファミリィ　代表社員・税理士　山本和義

目　次

1. 土地の無償返還に関する届出方式の概要

（1）制度の概要

[illegible]

- [illegible]

  [illegible]

- [illegible]

  [illegible]

（2）賃貸借型による土地の無償返還に関する届出方式の場合

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

平成３年12月18日

負担付贈与又は対価を伴う取引により取得した土地等及び家屋等に係る評価並びに相続税法第７条及び第９条の規定の適用について

標題のことについては、昭和39年４月25日付直資56、直審（資）17「財産評価基本通達」（以下「評価基本通達」という。）第２章から第４章までの定めにかかわらず、下記により取り扱うこととしたから、平成元年４月１日以後に取得したものの評価並びに相続税法第７条及び第９条の規定の適用については、これによられたい。

（趣旨）　略

記

１　土地及び土地の上に存する権利（以下「土地等」という。）並びに家屋及びその附属設備又は構築物（以下「家屋等」という。）のうち、負担付贈与又は個人間の対価を伴う取引により取得したものの価額は、当該取得時における通常の取引価額に相当する金額によって評価する。

ただし、贈与者又は譲渡者が取得又は新築した当該土地等又は当該家屋等に係る取得価額が当該課税時期における通常の取引価額に相当すると認められる場合には、当該取得価額に相当する金額によって評価することができる。

（注）「取得価額」とは、当該財産の取得に要した金額並びに改良費及び設備費の額の合計額をいい、家屋等については、当該合計金額から、評価基本通達130((償却費の額等の計算))の定めによって計算した当該取得の時から課税時期までの期間の償却費の額の合計額又は減価の額を控除した金額をいう。

２　１の対価を伴う取引による土地等又は家屋等の取得が相続税法第７条に規定する「著しく低い価額の対価で財産の譲渡を受けた場合」又は相続税法第９条に規定する「著しく低い価額の対価で利益を受けた場合」に当たるかどうかは、個々の取引について取引の事情、取引当事者間の関係等を総合勘案し、実質的に贈与を受けたと認められる金額があるかどうかにより判定するのであるから留意する。

（注）その取引における対価の額が当該取引に係る土地等又は家屋等の取得価額を下回る場合には、当該土地等又は家屋等の価額が下落したことなど合理的な理由があると認められるときを除き、「著しく低い価額の対価で財産の譲渡を受けた場合」又は「著しく低い価額の対価で利益を受けた場合」に当たるものとする。

[illegible]

- [illegible]

[illegible]

◎無償返還方式における相続税評価額

区　　分	相続税評価額	
	賃貸借の場合	使用貸借の場合
借　地　権	零	
同族会社の株価の計算上 純資産価額に加算される金額	自用地評価額×20%（※1）	零
貸　宅　地	自用地評価額×80%（※2）	自用地評価額

※1　同族会社が、同族の地主から土地を借りていても、被相続人自身がその地主（土地所有者）でなければ、被相続人の株式評価では、自用地評価額×20%を純資産価額に加算する必要はありません。また、借地人の土地の相続税評価額は、建物が賃貸住宅等である場合には、自用地評価額×20%×（1-0.3）として評価されます。

※2　この取扱については、借地権の価額を0とすることからすると、貸宅地の価額は、自用地の価額によって評価するとの考え方もありますが、借地借家法の制約、賃貸借契約に基づく利用の制約等を勘案すれば、借地権の取引慣行のない地域においても 20%の借地権相当額の控除を認容している（評基通 25（1））こととの権衡上、その土地に係る貸宅地の価額の評価においても 20%相当額を控除することが相当であるとの考え方によるものです。

◎土地の無償返還方式（賃貸借型：被相続人が同族関係者になっている法人に対する土地の貸付けの場合）における課税関係

	借地人（法人）	地主（個人）
借地権設定時	課税関係なし	
地代の額	零から相当の地代の額の間で自由に設定可能	
地代の取扱い	損金の額に算入	不動産所得の収入金額

（3）使用貸借型で土地の無償返還に関する届出方式の場合

[illegible]

2. 土地の無償返還に関する届出書を提出することができないケース

（1）個人間における土地貸借の場合

[illegible]

（2）権利金等の支払いがある場合

[illegible]

（3）相当の地代の改訂に関する届出書の提出がある場合

[illegible]

3. 地代の額

土地の賃貸借に当たり、地主が個人か法人かによって地代の認定課税の取扱いが、以下のように異なります。

（1）地代が相殺関係にある場合

[illegible]

（2）土地所有者が個人で借地人が法人の場合

[illegible]

（3）土地所有者が法人で借地人が個人の場合

国税庁のタックスアンサーNo.5730 における「権利金の認定課税について」では、以下のように解説しています。

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

法人税法第22条

内国法人の各事業年度の所得の金額は、当該事業年度の益金の額から当該事業年度の損金の額を控除した金額とする。

2　内国法人の各事業年度の所得の金額の計算上当該事業年度の益金の額に算入すべき金額は、別段の定めがあるものを除き、資産の販売、有償又は無償による資産の譲渡又は役務の提供、無償による資産の譲受けその他の取引で資本等取引以外のものに係る当該事業年度の収益の額とする。

3～5　略

法人税基本通達13―1―7（権利金の認定見合せ）

法人が借地権の設定等により他人に土地を使用させた場合（権利金を収受した場合又は特別の経済的な利益を受けた場合を除く。）において、これにより収受する地代の額が13―1―2《使用の対価としての相当の地代》に定める相当の地代の額に満たないとき（13―1―5《通常権利金を授受しない土地の使用》の取扱いの適用があるときを除く。）であっても、その借地権の設定等に係る契約書において将来借地人等がその土地を無償で返還することが定められており、かつ、その旨を借地人等との連名の書面により遅滞なく当該法人の納税地の所轄税務署長に届け出たときは、13―1―3《相当の地代に満たない地代を収受している場合の権利金の認定》にかかわらず、当該借地権の設定等をした日の属する事業年度以後の各事業年度において、13―1―2に準じて計算した相当の地代の額から実際に収受している地代の額を控除した金額に相当する金額を借地人等に対して贈与したものとして取り扱うものとする。

使用貸借契約により他人に土地を使用させた場合（13―1―5の取扱いの適用がある場合を除く。）についても、同様とする。

4. 借地上の建物の取り壊し費用等

[illegible]

(1) [illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

(2) [illegible]

[illegible]

(3) [illegible]

[illegible]

5. 土地の無償返還に関する届出書の提出期限

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

6. 出口課税

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

土地の無償返還に関する届出書

※整理事項	1 土地所有者 2 借地人等	整理簿	
		番　号	
		確　認	

受付印

平成　　年　　月　　日

国税局長
税務署長　殿

土地所有者＿＿＿＿＿＿は、（借地権の設定等／使用貸借契約）により下記の土地を平成＿＿年＿＿月＿＿日から＿＿＿＿＿＿に使用させることとしましたが、その契約に基づき将来借地人等から無償で土地の返還を受けることになっていますので、その旨を届け出ます。

なお、下記の土地の所有又は使用に関する権利等に変動が生じた場合には、速やかにその旨を届け出ることとします。

記

土地の表示

所　在　地＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

地目及び面積＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿㎡

	（土地所有者　）	（借地人等）
住所又は所在地	〒 電話（　　）　－	〒 電話（　　）　－
氏名又は名称	㊞	㊞
代表者氏名	㊞	㊞
	（土地所有者が連結申告法人の場合）	（借地人等が連結申告法人の場合）
連結親法人の納税地	〒 電話（　　）　－	〒 電話（　　）　－
連結親法人名等		
連結親法人等の代表者氏名		
	借地人等と土地所有者との関係	借地人等又はその連結親法人の所轄税務署又は所轄国税局

※　この届出書は、土地の貸借の当事者間において、財産権としての借地権の価値認識を保有しないことを確認するもので、地代の額を要求するものではないため、当該土地の借地契約自体は、「使用貸借契約」又は「賃貸借契約」のいずれであっても差し支えありません。

（契約の概要等）

1　契　約　の　種　類

2　土地の使用目的

3　契　約　期　間　平成　　年　　月　～　平成　　年　　月

4　建物等の状況

(1)　種　　類

(2)　構造及び用途

(3)　建築面積等

5　土地の価額等

(1)　土地の価額　　円　（財産評価額　　円）

(2)　地代の年額　　円

6　特　約　事　項

7　土地の形状及び使用状況等を示す略図

8　添　付　書　類　(1)　契約書の写し　(2)

土地の無償返還に関する届出書の記載要領等

1　この届出書は、法人税基本通達 13－1－7《権利金の認定見合せ》又は連結納税基本通達 16－1－7《権利金の認定見合せ》に基づいて土地の無償返還の届出をする場合に使用してください。

2　この届出書は、土地所有者（借地権の転貸の場合における借地権者を含みます。以下同じ。）の納税地（土地所有者が連結中告法人である場合には連結親法人の納税地）の所轄税務署長（国税局の調査課所管法人にあっては、所轄国税局長）に２通提出してください。

(注) 1　借地権の転貸の場合には、この届出書の「土地所有者」を「借地権者」と訂正して使用してください。

2　この届出書は、土地所有者が個人である場合であっても提出することができます。

3　この届出書の提出後において、その届出に係る土地の所有又は使用に関する権利等について次のような変動が生じた場合には、その旨を速やかに借地人等との連名の書面（２通とします。）により届け出てください。

(1)　合併又は相続等により土地所有者又は借地人等に変更があった場合

(2)　土地所有者又は借地人等の住所又は所在地（納税地がその住所又は所在地と異なる場合には、その納税地）に変更があった場合

(3)　契約の更新又は更改があった場合

(4)　この届出書に係る契約に基づき土地の無償返還が行われた場合

4　各欄の記載は次によります。

(1)　「借地権の設定等／使用貸借契約」は、契約の種類に応じ該当するものを○で囲んでください。

(2)　「地目及び面積」は、その土地の登記簿上の地目又は面積が現況と異なる場合には、その現況により記載してください。

(3)　「住所又は所在地」には、土地所有者及び借地人等の住所又は所在地を記載しますが、納税地がその住所又は所在地と異なる場合にはその納税地を記載してください。

(4)　「借地人等の所轄税務署又は所轄国税局」には、借地人等の納税地（借地人等が連結中告法人である場合には、連結親法人の納税地）の所轄税務署（国税局の調査課所管法人にあっては、所轄国税局）を記載してください。

(5)　「(契約の概要等)」は次により記載してください。

イ　「１契約の種類」には、例えば「地上権の設定」、「土地の賃貸借」、「地役権の設定」、「借地権の転貸」、「土地の使用貸借」等のように、その契約の種類を記載してください。

ロ　「２土地の使用目的」には、例えば「鉄骨造工場用建物の敷地として使用する」、「鉄筋コンクリート造 10 階建マンションの建設のため」等のように、借地人等におけるその土地の使用目的を具体的に記載してください。

ハ　「４建物等の状況」の各欄は、借地人等がこの届出書に係る土地の上に有している建物等について、次により記載してください。

(イ)　「(1)種類」には、建物、構築物等の別を記載してください。

(ロ)　「(2)構造及び用途」には、その建物等の構造及び用途を、例えば「鉄筋コンクリート造、店舗用」等のように記載してください。

(ハ)　「(3)建築面積等」には、その建物等の建築面積、階数、延床面積等を記載してください。

ニ　「５土地の価額等」の各欄には、その借地権の設定又は使用貸借契約をした時における当該土地の更地価額（借地権の転貸の場合にあっては、その借地権の価額）及び収受することとした地代の年額をそれぞれ記載してください。

なお、「(1)土地の価額」の「(財産評価額　　円)」には、当該土地の財産評価額を記載してください。

ホ　「６特約事項」には、例えば建物の用途制限、契約の更新等について特約がある場合に、その内容を記載してください。

5　この届出書には、契約書の写しのほか、「(1)土地の価額」に記載した金額の計算の明細その他参考となる事項を記載した書類を添付してください。

6　留意事項

○　法人課税信託の名称の併記

法人税法第２条第 29 号の２に規定する法人課税信託の受託者がその法人課税信託について、国税に関する法律に基づき税務署長等に申請書等を提出する場合には、申請書等の「氏名又は名称」及び「連結親法人名等」の欄には、受託者の法人名又は氏名のほか、その法人課税信託の名称を併せて記載してください。

土地の無償返還を定めた土地賃貸借契約書　見本

収入印紙 200円

土地賃貸借契約書

貸主甲〇〇〇〇（以下「甲」という。）と借主乙△△△△（以下「乙」という。）とは、乙の建物の所有を目的とする土地賃貸借契約を下記の条項により締結する。

（目的不動産）

第1条　甲は、後記表示の土地（以下「本件土地」という。）を乙に賃貸し、乙は、これを借受ける。

記

所　　在　　〇〇市〇〇町1丁目
地　　番　　2番
地　　目　　宅地
地　　積　　〇〇〇平方メートル

（賃貸借期間）

第2条　賃貸借の期間は、令和〇年〇月〇日から令和〇年〇月〇日迄の満〇年とする。

（賃貸借料）

第3条　賃料は1か月〇〇〇〇円とし、乙は、毎月〇日迄に翌月分を甲の指定する銀行口座に振込送金して支払うものとする。

②前項の賃料が経済事情の変動、公租公課の増額、近隣の賃料との比較等により不相応となったときは、甲は、契約期間中でも賃料の増額を請求できるものとする。

（禁止事項）

第4条　乙は次の場合には、事前に甲の書面による承諾を得なければならない。

1．乙が本件土地を他に転貸するとき
2．乙が本件土地上に所有する建物を増改築するとき

（契約の解除）

第5条　乙が次の各号の一に該当した場合、甲は催告なしに直ちに本契約を解除することがでる。

1．〇か月以上賃料の支払いを怠ったとき
2．本契約の各条項に違反したとき

3. 賃料の度重なる遅延を生じ、甲との間の信頼関係を著しく破壊したとき

（明渡し）

第6条　本契約が期間満了、解除その他の事由により終了したときは、乙は直ちに本件土地を原状に復して、甲に明渡すものとする。

②明渡しに際し、乙は、甲に対し、立退料その他一切の金銭上の請求はしないものとする。

（損害金）

第7条　乙が本契約終了とともに、本件土地を甲に明渡さないときは、甲は、乙に対し、本契約終了日から、明渡し日迄、１００円につき一日〇〇銭の割合による損害金を請求することができる。

（合意管轄）

第8条　本契約に関する紛争については、甲の居住地の裁判所を第１審の管轄裁判所とすることに甲は同意した。

上記の契約が成立したことを証するため、本契約書2通を作成し、署名押印の上、各々１通を所持する。

令和〇年〇月〇日

貸主
甲　〇〇〇〇　　印

借主
乙　△△△△　　印

なお、「土地の無償返還に関する届出書」添付の土地の賃貸借契約書の貼付する印紙については、印紙税法別表第一「課税物件表」第１号の２（土地の賃借権の設定に関する契約書）に該当し、賃貸借契約書には、賃料に関する定めはあるものの、権利金の支払いについては定めがないことから、「契約金額の記載のない契約書」に当たり、印紙税の額は200円となります。

7. 土地の無償返還に関する届出書が提出されている場合の取引相場のない株式等の純資産価額方式による純資産価額の計算

土地の無償返還に関する届出書が提出されている場合の、借地人である法人の純資産価額の算定や課税上の取扱いは、以下のようになります。

（1）被相続人が同族関係者である場合

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

（2）被相続人が同族関係者でない場合の取扱い

[illegible]

【設例】

被相続人父（令和６年３月死亡）が株主であるＡ社の概要

①　発行済株式総数　20 万株（50 円/株）

②　父が 100%株式を所有

③　会社規模区分　中会社の中

④　類似業種比準価額　500 円

⑤　Ａ社は、父及び長男が 1/2 ずつ共有する土地（自用地評価額１億円）を、賃貸借（土地の無償返還に関する届出書を提出している。）によって借り受け、本社ビルとして利用している。

⑥　Ａ社純資産価額　（単位：千円）

[illegible]

（3）貸家建付借地権の場合

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]
		[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

8. 賃貸マンション等を新築した場合の自社株の相続税評価額

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]

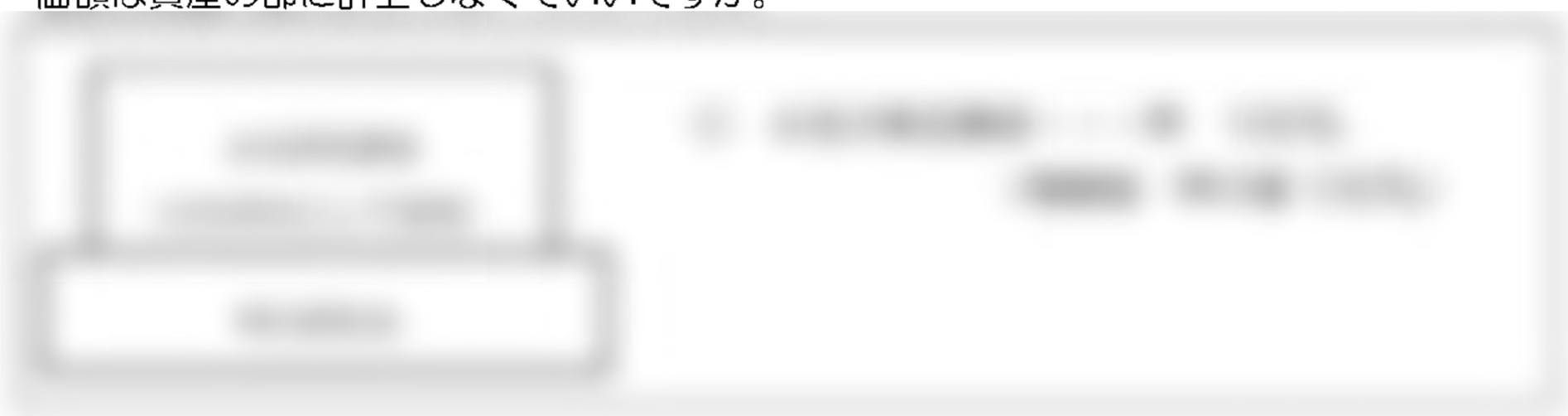
9. 土地の無償返還に関する届出書が提出されている場合の取引相場のない株式等の評価

東京国税局による資産税審理研修資料から、取引相場のない株式等の評価で「土地の無償返還に関する届出書」が提出されている場合の財産評価上の留意点を以下に掲げます。

（1）被相続人が同族関係者となっている同族会社に土地を貸付けしている場合

Q1.　A社（同族会社）は、被相続人甲の所有する土地を借地し、その借地上に建物を所有していますが、その借地権の設定にあたり、「土地の無償返還に関する届出書」を提出しています。

甲が同族関係者となっているA社の株式を評価（純資産価額方式）する場合、借地権の価額は資産の部に計上しなくていいですか。



（2）借地人である同族会社がその建物を第三者に貸付けている場合

Q2.　A社（同族会社）は被相続人甲の所有する土地を借地し、その借地上に建物（貸家）を所有していますが、その借地権の設定にあたり、「土地の無償返還に関する届出書」を提出しています。

被相続人が、同族関係者となっている同族会社に土地を貸し付け、「土地の無償返還に関する届出書」が提出されている場合には、その同族会社の株式の評価（純資産価額方式）上、その土地の自用地としての価額の 20%に相当する金額を借地権の価額として計上することとされていますが、当該借地権が貸家建付借地権の場合もその土地の自用地としての価額の 20%に相当する金額を資産の部に計上しなければならないのでしょうか。

（3）土地の所有者が被相続人以外の者である場合

Q3.　A社（同族会社）は、被相続人甲の配偶者乙の所有する土地を借地し、その借地上に建物を所有していますが、その借地権の設定にあたり、「土地の無償返還に関する届出書」を提出しています。

被相続人が同族関係者となっている同族会社に土地を貸し付け、「土地の無償返還に関する届出書」が提出されている場合には、当該同族会社の株式の評価（純資産価額方式）上、借地権の価額として、その土地の自用地としての価額の20%に相当する金額を資産の部に計上することとされていますが、被相続人の配偶者乙が同族会社に土地を貸し付けている場合についてもその土地の自用地としての価額の20%に相当する金額を計上する必要はありますか。

（4）被相続人が同族関係者でない場合

Q4.　被相続人甲の所有するＢ社の株式を評価（純資産価額方式）するにあたり、Ｂ社が所有するＡ社の株式を評価（純資産価額方式）する必要があります。

Ａ社は甲の所有する土地上に建物を所有していますが、その使用にあたり、「土地の無償返還に関する届出書」を提出しています。

この場合、Ａ社の株式を評価するに当たって、甲の所有する土地の自用地価額の 20％に相当する金額を借地権の価額として資産の部に計上する必要はありますか。

（5）被相続人と相続人の共有地である場合

Q5.　被相続人甲と相続人乙の持分各２分の１の共有地上に被相続人の主宰するＡ社（甲の持株割合 100％）が建物を所有していますが、その借地権の設定にあたり、「土地の無償返還に関する届出書」を提出して、その土地の賃貸借をしています。

このＡ社の株式を純資産価額方式により評価する場合、この土地の自用地としての価額の 20％に相当する金額を資産の部に計上することになりますが、その計上額は、甲の共有持分２分の１に対応する借地権価額相当額でよいのか、それとも、土地全部（甲と乙の持分の合計）に対応する借地権価額相当額とすべきでしょうか。

10. 土地の無償返還に関する届出書の提出がある場合の民法上の取扱い

借地借家法は、建物の所有を目的とする地上権及び土地の賃借権の存続期間、効力等並びに建物の賃貸借の契約の更新、効力等に関し特別の定めをするとともに、借地条件の変更等の裁判手続に関し必要な事項を定めています。

そのため、税務上は土地の無償返還に関する届出書を提出してあっても、民法や借地借家法の規定の取扱いが異なるため、それらの点に留意しておかなければなりません。

（1）使用貸借契約である場合

[illegible]

[illegible]

[illegible]

（2）賃貸借契約である場合

[illegible]

[illegible]

[illegible]

（3）実務上の留意点

11．小規模宅地等の特例と土地の無償返還に関する届出書

（1）小規模宅地等の特例制度の概要

[illegible]

（2）貸付事業用宅地等

[illegible]

【設例】

1．　土地の相続税評価額 4,800 万円（地積 400 ㎡）

2．　同上地には不動産管理会社が所有するアパートが建っています。

　なお、「土地の無償返還に関する届出書」は提出しています。

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

（3）賃貸マンション等の敷地

[illegible]

[illegible]

（4）特定同族会社事業用宅地等

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

【設例】

1.　被相続人　父（令和６年３月死亡）

2.　相続人　長男・二男

3.　相続財産と遺産分割

①　甲土地　１億円（自用地評価。400㎡、長男が相続）

②　建物　3,000万円（長男が相続）

③　その他の財産　２億円（長男と二男が1/2ずつ相続）

4.　その他

甲土地の上にＡ社（特定同族会社）が建物を建て、土地の無償返還に関する届出書を提出し、本社事務所として利用している。

①　その土地の貸借が賃貸借である場合

②　その土地の貸借が使用貸借である場合

[illegible]

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]

12.　土地の無償返還方式と相当の地代の改訂方式との選択

（1）相当の地代の改訂方法に関する届出書

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

（2）相当の地代方式における課税関係

[illegible]		[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]	
	[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	

（3）土地の無償返還方式と相当の地代方式の相違点

[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

1. [illegible]
2. [illegible]
3. [illegible]
4. [illegible]

13. 税務署の窓口での閲覧申請

[illegible]

[illegible]

[illegible]

- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]

[illegible]

[illegible]

(1) [illegible]

① [illegible]

② [illegible]

③ [illegible]

④ [illegible]

⑤ [illegible]

⑥ [illegible]

⑦ [illegible]

⑧ [illegible]

⑨ [illegible]

⑩ [illegible]

(2) [illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]

		[illegible]	[illegible]
		[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]		
	[illegible]	[illegible]	[illegible]
		[illegible]	[illegible]
		[illegible]	[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

【参考資料】

土地の無償返還に関する届出書に関する裁決例