

直資 2-59 (例規)  
直評 10  
昭和 60 年 6 月 5 日

一部改正  
平成 3 年 12 月 18 日課資 2-50 (例規)  
課評 2-6

国 税 局 長  
殿  
沖縄国税事務所長

国 税 庁 長 官

「相当の地代を支払っている場合等の借地権等についての  
相続税及び贈与税の取扱いについて」通達の運用について

昭和 60 年 6 月 5 日付直資 2-58 ほか 1 課共同「相当の地代を支払っている場合等の借地権等についての相続税及び贈与税の取扱いについて」通達（以下「相当の地代通達」という。）に関する事務の運用については、下記のとおり定めたから、通達する。

（「特別の経済的利益」の計算について）

- 1 相当の地代通達「1」《相当の地代を支払って土地の借受けがあった場合》の運用に当たり「借地権の設定に伴い通常の場合の金銭の貸付けの条件に比し特に有利な条件による金銭の貸付け」を受けた場合の特別の経済的利益の計算は、所得税法施行令（昭和 40 年政令第 96 号）第 80 条《特別の経済的な利益で借地権の設定等による対価とされるもの》第 2 項及び「所得税基本通達の制定について」通達（昭和 45 年 7 月 1 日付直審（所）30）33-14《複利の方法で計算した現在価値に相当する金額の計算》の定めによるものとする。

（「通常の地代の年額」について）

- 2 相当の地代通達「2」《相当の地代に満たない地代を支払って土地の借受けがあった場合》の運用に当たり、算式中の「通常の地代の年額」は、その地域において通常の賃貸借契約に基づいて支払われる地代の年額をいうのであるが、当該土地の貸宅地としての価額（昭和 39 年 4 月 25 日付直資 56 ほか 1 課共同「財産評価基本通達」（以下「評価基本通達」という。）25《貸宅地の評価》に定める自用地としての価額（以下「自用地としての価額」という。）から評価基本通達 27《借地権の評価》の定めにより評価した借地権の価額（以下「借地権の価額」という。）を控除した金額をいう。）の過去 3 年間（借地権を設定し、又は借地権若しくは貸宅地について相続若しくは遺贈又は贈与があった年以前 3 年間をいう。）の平均額に 6% を乗じて計算した地代の年額を「通常の地代の年額」として申告があった場合には、これを認めることとして差し支えない。（平 3 課資 2-50 改正）

（借地権の設定等に係る少額な利益に対する課税について）

- 3 相当の地代通達「2」《相当の地代に満たない地代を支払って土地の借受けがあった場合》の運用に当たり土地の所有者から贈与により取得したものとして取り扱われる利益の額が少額な場合で、かつ、課税上弊害がないと認められるものについては、強いてこの取扱いによらなくても妨げないものとする。

なお、同通達「9」《相当の地代を引き下げた場合》においても同様に扱うこととする。

(実際に支払っている地代の年額が相当の地代の年額を超える場合について)

- 4 相当の地代通達「3」《相当の地代を支払っている場合の借地権の評価》の(2)で準用する算式中の「実際に支払っている地代の年額」は、実際に支払っている地代の年額が相当の地代の年額(当該土地の自用地としての価額から支払った権利金の額又は供与した特別の経済的利益の額を控除した金額(以下「控除した金額」という。))を基とした場合の相当の地代の年額をいう。)を超える場合においては、当該控除した後の金額の6%相当額とする。(平3課資2-50改正)

(注) 本文のかっこ書により土地の自用地としての価額から控除すべき金額があるときは、当該金額は、次の算式により計算した金額によるのであるから留意する。

(算式)

$$\begin{array}{l} \text{その権利金又は特別} \\ \text{の経済的な利益の額} \end{array} \times \frac{\text{当該土地の自用地としての価額}}{\text{借地権の設定時における当該土地の通常の取引価額}}$$

(借地権の設定の際に支払われた権利金等の額が相続、遺贈又は贈与のときにおける借地権の価額を超える場合について)

- 5 相当の地代通達「3」《相当の地代を支払っている場合の借地権の評価》の(2)の運用に当たり、借地権の設定の際に支払われた権利金又は供与した経済的利益の額が相続、遺贈又は贈与のときにおける借地権の価額を超える場合には、「相当の地代を支払っている場合の当該土地に係る借地権の価額」は、相続等のときにおける借地権の価額とする。

なお、相当の地代通達「4」《相当の地代に満たない地代を支払っている場合の借地権の評価》においても同様に扱うこととする。

(「相当の地代通達」の定めにより難しい場合について)

- 6 相当の地代通達によって取り扱うことが著しく不相当と認められる場合は、国税庁長官の指示を受けて処理するものとする。