

関与先継続管理資料(土地の貸借(その取扱いとチェックリスト:地主(法人), 借地人(オーナー個人)である場合))

課税時期 貸借形態		貸借開始時 (入口)		貸借中 (中途)		評価時 (出口)			
		地主 (法人)	借地人 (個人)	地主 (法人)	借地人 (個人)	地主 (法人)	借地人 (個人)		
権利金方式		権利金収入 益金算入 (時価の $\frac{1}{2}$ 以上 簿価の $\frac{1}{2}$ 以上 →部損金)	権利金支出 借地権の取得価 額 (非償却性資 産)	通常の地代収入 益金	通常の地代支出 ・必要経費 ・家事費	同族法人株式評価 自用地 $\times$ ( $1 - \frac{\text{借地権}}{\text{割合}}$ ) 価額	借地権評価 自用地 $\times$ 借地権 価額 $\times$ 割合		
相当の地代方式	固定型	課税関係なし	課税関係なし	相当の地代(固定型)収入 益金	相当の地代(固定型)支出 ・必要経費 ・家事費	同族法人株式評価(注2) 自用地 <sub>(注1)</sub> の借地 価額 $\times$ 借地権 割合	借地権評価 (注1)の借地権 価額		
	改訂型	課税関係なし	課税関係なし	相当の地代(改訂型)収入 益金	相当の地代(改訂型)支出 ・必要経費 ・家事費	同族法人株式評価 自用地 $\times$ 80% 価額	借地権評価 評価の対象とな るものは不存在		
無償返還の届出書方式	賃貸借型	課税関係なし	課税関係なし	実際の地代収入 益金 相当の地代(改訂型)と実際の 地代差額 差額を益金認定	実際の地代支出 ・必要経費・家事費 相当の地代(改訂型)と実際の 地代差額 差額を給与課税	同族法人株式評価 自用地 $\times$ 80% 価額	借地権評価 評価の対象とな るものは不存在		
	使用貸借型	課税関係なし	課税関係なし	相当の地代 (改訂型)認定 益金認定	相当の地代 (改訂型)認定 全額を給与課税	同族法人株式評価 自用地評価	借地権評価 評価の対象とな るものは不存在		
チェック リスト (イメージ)		当該部分については、図表-4の「貸借開始時 (入口)」欄を参照		当該部分については、図表-4の「貸借中 (中途)」欄を参照すると共に、下記事項にも留意		当該部分については、図表-4の「評価時 (出口)」欄を参照			
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;">                 建物 (オーナー 個人)             </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin-top: 5px;">                 土地 (同族法人)             </div>		↓ 確認項目						担当	所長
		(1) 「地主 (法人), 借地人 (個人)」である場合において、無償返還の届出書方式を採用したとき (賃貸借型, 使用貸借型を問わない) には、一定の金額が地主 (法人) 側で認定地代 (益金) とされ、借地人 (個人) 側で給与課税とされるが、当該事項について確認しているか。						印	印
		(2) 上記(1)の事項につき、顧客の理解は得られているのか。						印	印

(注1) 図表-4の(注1)と同じ。

(注2) 図表-4の(注2)と同じ。