



社長のための 経営雑学

新しい時代を切り拓く実践経営情報紙

第201号

平成 29年 3月 9日(木)

発行 久保総合会計事務所

〒536-0006

大阪市城東区野江4丁目11番6号

TEL (06) 6930-6388

FAX (06) 6930-6389

定借保証金の経済的利益の適正利率

2016年分は0.05%と過去最低記録

定期借地権のメリットは、貸主側は契約期間が終了すれば確実に土地が返ってくることや立退き料が要らないことなど。借主側も、土地代の20～30%程度の保証金を預けるだけで済むため、資金計画にゆとりができることや、保証金も契約完了後には全額返還されるなどメリットは多い。

この定期借地権の設定に伴い貸主が預かった保証金を個人的に費消した場合などは、貸主に経済的利益が生じたことから課税対象だ。その際の課税対象額は、税務当局が毎年定める「適正利率」によって計算され、保証金を返還するまでの各年分の不動産所得の収入金額に算入することになっている。

国税庁はこのほど、その適正利率が、2016年分は0.05%と、前年2015年分の0.3%を下回り過去最低を記録したことを明らかにした。この「適正利率」は、2016年中の定期預金の平均年利率(預入期間10年・1千万円以上)によることとし、2016年分については「0.05%」としたもの。

この結果、保証金を事業用資金や事業用資産の取得資金として使う場合に、各年分の不動産所得の収入金額と必要経費に算入する利息相当額を算出する「適正利率」は、平均的な長期借入利率によるべきだが、0.05%としても差し支えない。また、個人的に自宅や車などの購入費用として充てた場合は、適正利率で算定した利息相当額を、返還するまでの各年分の不動産所得の収入金額に算入するが、2016年分のその適正利率は0.05%となる。