

同族会社・役員間における不動産の貸借のポイント

同族会社においては、会社・役員間の不動産の貸借に関して、第三者間の貸借にはない税務上の制約があります。これは、恣意性が入る余地があり、税負担を不当に軽減する恐れがあるためです。

そこで、次のようにポイントをまとめました。

☆ 会社が役員へ建物を貸す場合、役員から収受する賃貸料が「通常の賃貸料の額」よりも低いときは、その差額が給与課税されます。

通常の賃貸料の額は、家屋及び敷地の固定資産税の課税標準に基づいて計算します。

☆ 会社が役員から建物を借りる場合、役員へ支払う賃貸料が標準の賃貸料の額よりも高いときは、その高い部分の金額が役員給与と認定される可能性があります。

☆ 会社と役員の間で、**借地権**の設定時に通常、権利金を収受する取引慣行があるにもかかわらず権利金を収受しない場合は、借地権の推定課税が行われます。

推定課税を回避するためには、相当の地代を収受するか、「**土地の無償返還に関する届出書**」を提出する必要があります。



☆ 土地の貸主が会社の場合、通常、**権利金**を収受する取引慣行があるにもかかわらず権利金を収受しないときは、収受すべき権利金を受領したものとして益金に算入するとともに、同額が役員に対する給与として認定課税が行われます。

☆ 土地の貸主が会社の場合、通常、権利金を収受しないときは、無償返還の届出書を提出しても、相当の**地代**を収受しない限り、会社は実施の地代と相当の地代との差額を収益計上するとともに、同額が役員に対する給与とみなされます。