

新定期借地権による上手な土地活用法

「一括前払賃料方式」活用のポイント

平成4年に導入された定期借地権制度は徐々に普及し、全国的に定期借地権付住宅や定期借地権付分譲マンションが見受けられるようになりました。しかし、土地利用が長期間制限されるのに比較して税制上の優遇措置が少ないため、さらに、大きな普及を推進するため平成17年1月に、国税局の「定期借地権の一時金の税務上の取扱い」が明確化されました。

この取扱いは、定期借地契約に係る契約期間の賃料の全部または一部を一括前払いの一時金として支払うよう取り決めたとえ一時金の授受を行う場合、借地人・土地所有者それぞれについて期間に応じて費用化、収益計上できるというものです。これにより、土地を貸す側は土地を手放すことなく、貸すことにより資金が手に入るうえ、その資金に対する税金負担は軽くて済みます。また、借りる側は前払賃料となりますので土地の費用化（＝減価償却）が可能となり、法人等の事業主や投資家は、事業を行ううえでの税金負担の軽減と投下資金によるキャッシュフローの効率化を図ることができます。まさに、土地活用 の切り札の登場といえるでしょう。

そこで本冊子では、この明確になった取扱いについて詳しく解説するとともに、その取扱いを踏まえたうえでの今後の定期借地権の動向についても取り上げました。

第1章

定期借地権とは？

第2章

定期借地権のメリット・デメリット

第3章

定期借地権の税金

第4章

個人地主の定期借地権の様々な活用方法

第5章

法人地主の定期借地権による土地活用

第6章

定期借地権の活用による資金効率のよい事業展開

トピックス

改正破産法施行で一括前払い賃料定借の事業化が容易に