

事業用定期借地権契約の解約と立ち退きについて

緊急事態宣言の実施により都内の飲食店はアルコールの提供が禁止され営業時間も短縮することを余儀なくされています。繁華街を歩くと閉店したお店を多く見かけるようになりました。

更地を所有している地主が土地の有効活用を図る際に、事業用定期借地権契約（以下一部で「事業用定借」と略します。）という契約形態を利用するケースを頻繁に見かけます。借主が飲食店の場合、時下の状況では借主の側から契約の解除を申し出るケースが出てきているようです。

今回のエクラ通信は、事業用定借の途中解約を受け入れた場合の税務上の課税関係について考えてみたいと思います。

事業用定期借地権契約の借手側からの解除

事業用定借は期間の定めがある定期借地権契約の一つで、もっぱら事業の用に供する建物の所有を目的にするものです。契約期間は10年以上50年未満の間で設定することができ、契約期間を更新することはできません。そのため契約期間が満了した際には、借主はそれまで使用していた建物を取り壊して更地にして返還する契約になっていることが一般的です。

また借地借家法には借主の側から中途解約をするための規定がありません。そのため、借主側の都合により解約することが想定される場合にはその旨を契約書上に明記する必要があります。

実際に解約に至るケース

解約に至る場合、借主の経営状況が最悪であることが想定されます。しかしコロナ禍では経営状況は悪くなくとも建物を保有し続けることがコストであるため、早期解約による違約金を払ってでも契約を解除したいと望む借主がいます。なお筆者はそのようなケースが非常に多いように感じています。

このような途中解約した場合に建物が問題になります。借主は、中途解約した場合に違約金以上の負担をしたくないため、貸主に対して建物を無償で提供する旨の提案をすることが大変多いです。借手の立場からすれば、「鉄筋コンクリートで建てられた建物を取り壊して更地にするのに、はたして幾らかかるのかわからないので、それならばまだ使うことができる建物を引き取ってもらおう」という意図なのですが、この場合は課税関係に注意をする必要があります。

貸手と借手の「双方」に税負担が生じる

解約に際して建物を無償で引き取ることで合意をした場合、貸手には建物を無償で受け取ったことによる課税所得が発生してしまいます。そのため高価な建物の場合は税負担が重くなり納税に困る状況も考えられます。

一方で、借手側についても貸手側と同様に重い課税所得が発生してしまう可能性があります。

借手側は建物を無償で引き渡したため損をしているように見えます。しかし法人税法の考え方では、借手はいったん建物を譲渡してその後譲渡代金を寄附したものと擬制します。そのため、譲渡の段階で建物の時価と帳簿価額の差額である値上がり益相当額が課税所得になり、また寄附した譲渡代金についても課税所得になってしまいます。

日常の感覚では、「建物を無償で引き取ってもらう」という取引は貸手と借手の双方に合意しやすい条件に見えます。しかし税理士の視点からはこのような条件での交渉は勧めません。事業用定借の解約を検討されている方はぜひお声がけください。有効なアドバイスをさせて頂ければと思います。