

Netpress

SMBC経営懇話会

TEL:フリーダイヤル 0120-710-949

FAX:(03)5255-5564

URL: <https://www.smbc-consulting.co.jp>

【新型コロナ対応:「正当理由」なら損金に!】

テナント賃料を減額した場合の税務取り扱い

税理士 平井 満広

POINT

1. 賃貸物件の貸主が、合理的な理由なく借主(テナント事業者等)の不動産賃料を減額した場合は、貸主から借主への利益供与として、減額前後の賃料の差額が寄附金となるのが原則です。
2. 今般、新型コロナウイルスの感染拡大を踏まえて、一定の場合には、賃料を減額しても税務上の寄附金にはならないとする取り扱いが設けられました。

新型コロナウイルス感染症の影響により、飲食店をはじめとするテナント事業者の営業活動が大幅に縮小し、入居する店舗等の賃料の支払いが困難な状況が続いています。

こうした事業者を支援するため、国土交通省は不動産関連業界に対し、柔軟な措置(賃料の支払い猶予や減額に応じる等)の実施を検討するよう要請しています。

以下では、不動産賃貸業を営むオーナー法人が、実際に賃料を減額した場合の税務取り扱いを解説します。

1. 法人税の寄附金の取り扱い

(1) 制度の概要

法人が、金銭その他の資産の贈与や経済的な利益の無償の供与等を行った場合は、その支出した金銭等の金額は、法人税では寄附金として取り扱われます。

法人が支出した寄附金のうち、損金算入限度額を超える部分は損金不算入となります。

(2) 原則の取り扱い

賃貸物件のオーナー法人(貸主)が、合理的な理由なくテナント事業者等(借主)の不動産賃料を減額した場合は、貸主から借主に対して利益を供与したものと考えて、減額前の賃料と減額後の賃料との差額が税務上、寄附金となります。

たとえば、「月額賃料300,000円」を合理的な理由なく50%減額した場合、「減額前後の差額150,000円」が寄附金となります。その事業年度の損金算入限度額が50,000円ならば、「超過額100,000円」が損金不算入です。

また、当初は賃料を減額しなかったものの、支払いが滞って未収となった賃料を後日減免(オーナー法人側からみれば債権放棄)した場合も、合理的な理由がなければ、その放棄した金額は寄附金となります。

(3) 特例の取り扱い

オーナー法人が行った賃料の減額が、たとえば次の①～③の要件を満たすものであれば、実質的にはテナント事業者等との取引条件の変更と考えると、その減額した差額については、寄附金として取り扱わないことになりました(オーナー法人側は減額後の賃料を益金とするだけで、他の税務処理は不要)。

①テナント事業者等が、新型コロナウイルス感染症の影響で収入が減少し、事業継続が困難になったこと、または困難となるおそれが明らかであること

②オーナー法人が行う賃料の減額が、テナント事業者等の復旧支援(営業継続や雇用確保など)を目的としたものであり、そのことが書面などにより確認できること

(次頁に続く)

③賃料の減額が、テナント事業者等において被害が生じた後、相当の期間(通常の営業活動を再開するための復旧過程にある期間)内に行われたものであること

未収となった賃料を減免した場合も、要件を満たせば同じ取り扱いとなります(債権放棄した金額の全額が損金)。また、テナント以外の居住用物件や駐車場などの賃貸借契約についても、同様の取り扱いとなります。

2. 消費税の経過措置の取り扱い

(1) 制度の概要

2019年10月1日から事業用の不動産賃料の消費税率は10%に引き上げられましたが、同日以後の賃料でも、次のような要件に該当する場合には、消費税率を8%とする「経過措置」が設けられています(居住用物件の賃料は消費税が非課税のため、経過措置の対象外)。

- ・2013年10月1日から2019年3月31日までの間に不動産賃貸の契約を締結していること
- ・当該契約において2019年10月1日前から10月1日以後引き続き不動産賃貸を行っていること
- ・当該契約で賃貸借期間や賃料が定められていること
- ・当該契約に物価変動等による賃料改定を求めることができる規定がないこと

(2) 原則の取り扱い

上記の経過措置は、2019年4月1日以後に賃料を変更した場合は、原則として適用されません。

たとえば、経過措置が適用された消費税率8%の賃料297,000円(税込金額)を50%減額した場合、正当な理由がないと経過措置は適用されず、消費税率は10%となります。

また、50%減額後に賃料を元に戻した場合も、経過措置は適用されません。

内 容	経過措置	消費税率	税込金額	税抜金額	消費税額
1. 減額前	適用あり	8%	297,000円	275,000円	22,000円
2. 50%減額後	適用なし	10%	148,500円	135,000円	13,500円
3. 減額後元に戻す	適用なし	10%	297,000円	270,000円	27,000円

(3) 特例の取り扱い

経過措置の適用を受ける不動産賃料を、2019年4月1日以後に変更する場合でも、「貸主が修繕義務を履行しない」等の**正当な理由に基づくもの**であれば、引き続き経過措置を適用することができます。

国土交通省の要請を踏まえて、新型コロナウイルス感染症の影響を受けたテナント事業者を支援するために賃料を減額したことが明らかな場合は、正当な理由に基づくものとして取り扱われます。

内 容	経過措置	消費税率	税込金額	税抜金額	消費税額
1. 減額前	適用あり	8%	297,000円	275,000円	22,000円
2. 50%減額後	適用あり	8%	148,500円	137,500円	11,000円

なお、経過措置の適用を受けていない賃料は、正当な理由で減額しても旧税率8%とはなりません。

(4) 特例を受ける場合の留意ポイント

上記の特例の取り扱いを受ける際は、後日、税務署から書面の提示を求められることがあります。「新型コロナウイルス感染症の影響を受けたテナント事業者を支援するために賃料を減免する旨」を記載した覚書を作成のうえ、保存しておくようにしましょう。

新型コロナウイルスの感染拡大に伴う対応について、過去の配信記事をご案内します
[新型コロナウイルス感染症の影響下における不動産の賃貸借の留意点](#) 2020年7月6日掲載
 (閲覧にはID・パスワードが必要です)

SMBC 経営懇話会会員限定

【本稿に関するご照会窓口】 SMBCコンサルティング・経営相談部 TEL:0120-874-809

Netpress 経営に関するタイムリーなトピックスを掲載しています！

詳しくはこちら 