

# 新型コロナウィルス感染症に係る対応について (不動産賃貸事業関連)

税理士法人渡邊芳樹事務所  
株式会社キャピタルストラテジーコンサルティング

2020年6月4日

# 目次

---

- I. 賃料減額を行った場合の取扱いについて
- II. 国税・地方税・社会保険料の猶予措置について
- III. 固定資産税等の減免措置について
- IV. セーフティネット保証5号の対象業種について
- V. 特別家賃支援給付金
- VI. 参考URL



## I 賃料減額を行った場合の取扱いについて

# I. 賃料の減額を行った場合の取扱いについて

## 法人税に関する取扱い

### 問 4. 《賃貸物件のオーナーが賃料の減額を行った場合》 [4月 30 日更新]

当社は、店舗用物件やテナント等を賃貸する不動産貸付業を行っています。今般、新型コロナウイルス感染症の影響で、当社の物件を賃借している事業者から、「売上が急減している中、固定的に支払いが発生する賃料の負担が大変である。」といった切実な声が寄せられています。

そこで、当社としては、賃料の減額を求められた場合、契約内容の見直しを行い、今般の感染症の流行が終息するまでの期間に限って、賃料の減額に応じるつもりです。

このように当社が取引先等に対して、復旧支援のため、賃料の減額に応じた場合に、その賃料の減額分については、法人税の取扱上、寄附金として取り扱われるのでしょうか。

○ また、取引先等に対して既に生じた賃料の減免（債権の免除等）を行う場合についても、同様に取り扱われます。

なお、賃料の減免を受けた賃借人（事業者）においては、減免相当額の受贈益が生じることになりますが、この場合であっても、事業年度（個人の場合は年分）を通じて、受贈益を含めた益金の額（収入金額）よりも損金の額（必要経費）が多い場合には課税が生じることはありません。

○ この取扱いは、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おいても同様です。

#### 〔参考〕

➢ 法人税基本通達 9-4-6 の 2 (災害の場合の取引先に対する売掛債権の免除等)

➢ 租税特別措置法関係通達 (法人税編) 61 の 4 (1)-10 の 2 (災害の場合の取引先に対する売掛債権の免除等)

○ 企業が、賃貸借契約を締結している取引先等に対して賃料の減額を行った場合、その賃料を減額したことに合理的な理由がなければ、減額前の賃料の額と減額後の賃料の額との差額については、原則として、相手方に対して寄附金を支出したものとして税務上、取り扱われることになります。

○ しかしながら、貴社が行った賃料の減額が、例えば、次の条件を満たすものであれば、実質的には取引先等との取引条件の変更と考えられますので、その減額した分の差額については、寄附金として取り扱われることはありません。

- ① 取引先等において、新型コロナウイルス感染症に関連して収入が減少し、事業継続が困難となったこと、又は困難となるおそれが明らかであること
- ② 貴社が行う賃料の減額が、取引先等の復旧支援（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
- ③ 賃料の減額が、取引先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をいいます。）内に行われたものであること

出典:国税庁HPより「国税における新型コロナウイルス感染症拡大防止への対応と申告や納税などの当面の税務上の取扱いに関するFAQ」

# I. 賃料減額を行った場合の取扱いについて

## 貸主が新型コロナウィルス感染症に関連する賃料減額を行った場合

### 貸主の会計処理…契約月額賃料1,000,000円(消費税抜)

#### ■ 法人: 50%の賃料減額を行った場合

Gross		(単位:円)	
貸主側	(借方)	(貸方)	
	未収金(もしくは現預金)	1,100,000	受取賃料
	支援損(もしくは雑損失)	500,000	仮受消費税
	仮払消費税	50,000	未収金(もしくは現預金)
	合計	1,650,000	合計

融資の申し込みをご検討される場合、売上の減少が要件となることが考えられるため、会計処理はNet処理になるものと思います。

または

Net		(単位:円)	
貸主側	(借方)	(貸方)	
	未収金(もしくは現預金)	550,000	受取賃料
			仮受消費税
	合計	550,000	合計

注) Grossでの処理、Netでの処理等、実際の会計税務の処理に際しましては、必ず顧問の税理士・公認会計士にご相談いただきますようお願いいたします。

#### ■ 個人: 50%の賃料減額を行った場合

Net		(単位:円)	
貸主側	(借方)	(貸方)	
	未収金(もしくは現預金)	550,000	受取賃料
			仮受消費税
	合計	550,000	合計

# I. 賃料減額を行った場合の取扱いについて

## 借主が新型コロナウィルス感染症に関連する賃料減額を受けた場合

### 借主の会計処理…契約月額賃料1,000,000円(消費税抜)

#### ■ 法人: 50%の賃料減額を受けた場合

		(単位:円)		
Gross		(借方)	(貸方)	
借 主 側	支払賃料	1,000,000	未払金(もしくは現預金)	1,100,000
	仮払消費税	100,000	受贈益(もしくは雑収入)	500,000
	未払金(もしくは現預金)	550,000	仮受消費税	50,000
	合計	1,650,000	合計	1,650,000

または

		(単位:円)		
Net		(借方)	(貸方)	
借 主 側	支払賃料	500,000	未払金(もしくは現預金)	550,000
	仮払消費税	50,000		
	合計	550,000	合計	550,000

注) Grossでの処理、Netでの処理等、実際の会計税務の処理に際しましては、必ず顧問の税理士・  
公認会計士にご相談いただきますようお願ひいたします。

#### ■ 個人: 50%の賃料減額を受けた場合

		(単位:円)		
Net		(借方)	(貸方)	
借 主 側	支払賃料	500,000	未払金(もしくは現預金)	550,000
	仮払消費税	50,000		
	合計	550,000	合計	550,000

# I. 賃料の減額を行った場合の取扱いについて

## テナントへの書面による通知例

### 覚書（例）

【不動産所有者名等】（以下「甲」という。）と【取引先名】（以下「乙」という。）は、甲乙間で締結した〇〇年〇月〇日付「建物賃貸借契約書」（以下「原契約」という。）及び原契約に関する締結済みの覚書（以下「原契約等」という。）に関し、乙が新型コロナウィルス感染症の流行に伴い収入が減少していること等に鑑み、甲が乙を支援する目的において、以下の通り合意した。

第1条 原契約第△条に定める賃料を令和2年〇月〇日より令和2年△月△日までの間について、月額口口円とする。

第2条 本覚書に定めなき事項については、原契約等の定めによるものとする。

令和2年△月△日

減額の目的を  
明確に

※復旧支援を目的としたものであることが書面等により確認できることが必要です。個別の合意内容・状況に応じて左記例を編集可能です。  
(電子メール形式可)

出典:令和2年4月17日付 国土交通省業務連絡

※ 新型コロナウィルス感染症の影響によりテナントに対して賃料を減免したことを証する書面の確認を税務署より求められる場合があります。



## II 国税・地方税・社会保険料の猶予措置について

## Ⅱ. 国税・地方税・社会保険料の猶予措置について

不動産所有者等がテナント料の賃料支払いを減免した場合や、書面等により賃料支払を猶予中の場合も収入の減少として扱われることとなります。

- 2020年2月以降、収入が減少（前年同月比▲20%以上）した**すべての事業者**について、**無担保かつ延滞税なしで納税を猶予**する。
- 法人税や消費税、固定資産税など、基本的に**すべての税を対象**とする。

（標準的な税の納付期限）

- ・法人税 事業年度終了から2ヶ月以内（3月末決算であれば5月末）
- ・消費税 事業年度終了から2ヶ月以内（同上） ※個人事業者は3月末（2020年は4月16日）
- ・申告所得税 3月15日（※2020年は4月16日、ただしその後も柔軟に申告を受付）
- ・固定資産税 基本的に、4～6月で自治体が定める日（第1期分）

現行制度	特例
<ul style="list-style-type: none"><li>● 一定の期間（原則1年）において、大幅な赤字が発生した場合に納税を猶予。</li><li>● 原則として、担保の提供が必要。</li><li>● 延滞税は軽減（年1.6%）</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 2020年2月から納期限までの一定の期間（1ヶ月以上）において、収入が減少※した場合に1年間納税を猶予。 ※前年同期比概ね20%以上</li><li>● 担保は不要。</li><li>● 延滞税は免除。</li></ul>



### III 固定資産税等の減免措置について

### III. 固定資産税等の減免措置について

不動産所有者等がテナント料の賃料支払いを減免した場合や、書面等により一定期間賃料支払を猶予中の場合も収入の減少として扱われることとなります。

- 中小事業者の税負担を軽減するため、中小事業者の**保有するすべての設備や建物等の2021年度※の固定資産税及び都市計画税**を、売上の減少幅に応じ、**ゼロまたは1/2**とする。  
※2020年度の固定資産税及び都市計画税は、新たな特例措置（収入が前年同月比20%以上減）に基づき、1年間、納税猶予可能。
- 具体的には、2020年2～10月の任意の3ヶ月の売上が**前年同期比30%以上50%未満減少した場合は1/2に軽減し、50%以上減少した場合は全額を免除**する。

＜減免対象＞ ※いざれも市町村税

- ・設備等の償却資産及び事業用家屋に対する固定資産税（通常、取得額または評価額の1.4%）
- ・事業用家屋に対する都市計画税（通常、評価額の0.3%）

土地に対する  
固定資産税は  
減免対象外

2020年2月～10月までの任意の3ヶ月間の 売上高の対前年同期比減少率	減免率
30%以上50%未満	2分の1
50%以上減少	全額

注)任意の連続した  
3か月間の  
売上高合計



## IV セーフティネット保証 5号の対象業種について

# IV. セーフティネット保証5号の対象業種について

## セーフティネット保証5号の概要

### 1. 制度概要

○全国的に業況の悪化している業種に属することにより、経営の安定に支障を生じている中小企業者への資金供給の円滑化を図るため、信用保証協会が通常の保証限度額とは別枠で80%保証を行う制度。

(参考；信用保険法第2条第5項第5号)

その業種に属する事業について主要な原材料等の供給の著しい減少、需要の著しい減少その他経済産業大臣が定める事由が生じていることにより当該事業を行う中小企業者の相当部分の事業活動に著しい支障を生じていると認められる業種として経済産業大臣が指定するものに属する事業を行う中小企業者であり、かつ、当該事業に係る取引の数量の減少その他経済産業大臣が定める事由が生じているためその経営の安定に支障を生じていると認められること。

2020.4.10付

「貸事務所業」が指定業種として追加

### 2. 対象中小企業者

①指定業種に属する事業を行っており、最近3か月間の売上高等が前年同期比で5%以上減少。

※時限的な運用緩和として、2月以降直近3ヶ月の売上高が算出可能となるまでは、直近の売上高等の減少と売上高見込みを含む3ヶ月間の売上高等の減少でも可。

例) 2月の売上高実績 + 3月、4月の売上高見込み

②指定業種に属する事業を行っており、製品等原価のうち20%以上を占める原油等の仕入価格が20%以上上昇しているにもかかわらず、製品等価格に転嫁できていない中小企業者。

(売上高等の減少について、市区町村長の認定が必要)

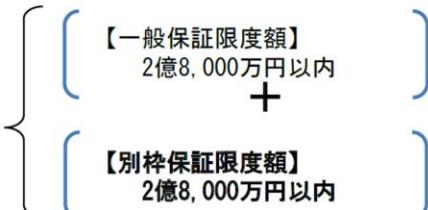
### 3. 内容（保証条件）

①対象資金：経営安定資金

②保証割合：80%保証

③保証限度額：一般保証とは別枠で2億8,000万円 →

※セーフティネット保証4号とは併用可だが、同じ枠になる

  
【一般保証限度額】  
2億8,000万円以内  
+  
【別枠保証限度額】  
2億8,000万円以内



## V 特別家賃支援給付金

# V 特別家賃支援給付金

## 令和2年度第2次補正予算案の成立が前提

### 【給付対象】

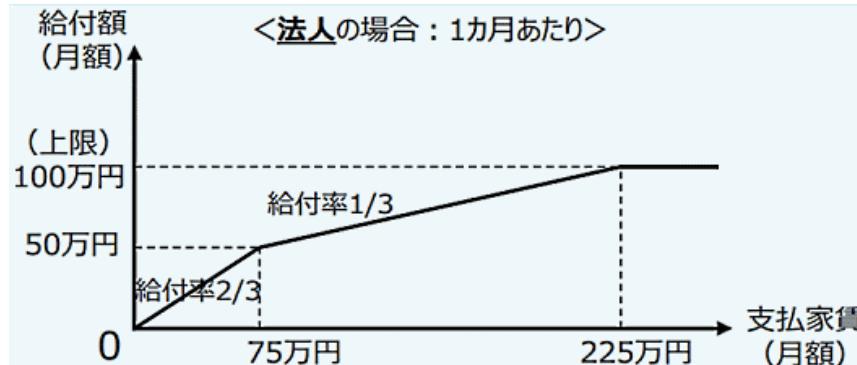
令和2年5月～12月において、以下のいずれかに該当する者

- ① 単月の売上が前年同月比50%減(持続化給付金と同様の基準)
- ② 連続する3ヶ月の売上が前年同期比30%減

### 【給付額】

申請時の直近の支払い家賃(月額)に基づき算出される給付額(月額)の6ヶ月分を支給

	中堅・中小企業(法人)	個人事業主
店舗1つ	給付上限 50万円／月 給付率 2／3	給付上限 25万円／月 給付率 2／3
店舗複数	給付上限 100万円／月 給付率 1／3	給付上限 50万円／月 給付率 1／3



# V 家賃支援給付金

## 2020年度第2次補正予算案の成立が前提

### 【法人の場合】 上限:6ヶ月最大600万円

※家賃が250万円の場合

75万円までの部分:  $75 \times 2/3 = 50$ 万円

75万円～225万円までの部分:  $(225-75) \times 1/3 = 50$ 万円

合計: 月額100万円(店舗が1つの場合は月額50万円) × 6ヶ月

店舗複数の場合  
受給可能

### 【個人事業者の場合】 上限:6ヶ月最大300万円

※家賃が120万円の場合

37.5万円までの部分:  $37.5 \times 2/3 = 25$ 万円

37.5万円～112.5万円までの部分:  $(112.5-37.5) \times 1/3 = 25$ 万円

合計: 月額50万円(店舗が1つの場合は月額25万円) × 6ヶ月

店舗複数の場合  
受給可能

- 申請にあたり、売上の減少要件は持続化給付金と同様だが、賃貸借契約書の確認が必要となる
- 上記予算案は6月17日までの成立を目指している



## **VI 参考URL**

## VI. 参考URL

### ■国税庁

国税における新型コロナウィルス感染症拡大防止への対応と  
申告や納税などの当面の税務上の取扱いに関するFAQ

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/kansensho/pdf/faq.pdf>

### ■経済産業省

新型コロナウィルス感染症 緊急経済対策における税制上の措置

[https://www.meti.go.jp/main/yosan/yosan\\_fy2020/hosei/pdf/hosei\\_zeisei.pdf](https://www.meti.go.jp/main/yosan/yosan_fy2020/hosei/pdf/hosei_zeisei.pdf)

### ■経済産業省

セーフティーネット保証5号の指定業種の追加について

<https://www.meti.go.jp/press/2020/04/20200408003/20200408003.html>

### ■経済産業省

セーフティーネット保証5号の対象業種に追加された業種の一覧

[https://www.chusho.meti.go.jp/kinyu/2020/200410\\_5gou.pdf](https://www.chusho.meti.go.jp/kinyu/2020/200410_5gou.pdf)

### ■国土交通省

新型コロナウィルス感染症に係る対応について(補足その2)

<https://www.mlit.go.jp/common/001342205.pdf>



## 税理士法人 渡邊芳樹事務所

### 【赤坂本部】

〒107-0052  
東京都港区赤坂7-6-15  
赤坂ロイヤルビル501  
TEL: 03-5575-8270  
FAX: 03-5575-8271

### 【麹町オフィス】

〒102-0083  
東京都千代田区麹町4-1  
麹町ダイヤモンドビル11F  
TEL: 03-6630-8555  
FAX: 03-3230-8620

### 【大阪オフィス】

〒541-0048  
大阪府大阪市中央区瓦町2-4-7  
新瓦町ビル7F  
TEL: 06-6227-6887  
FAX: 06-6227-6888

URL: <https://www.crowe.com/jp/about-us/our-office/tax>

グループ会社: 株式会社キャピタル・ストラテジー・コンサルティング