

★不動産賃貸借に関する新型コロナウイルス感染症対応と税務

新型コロナウイルス感染症の影響による売上の急減で、借入人である事業者の家賃負担が増加しています。令和2年6月12日に第2次補正予算が成立、新たに家賃支援給付金制度が創設されました。

また貸入人側で家賃を減額した場合についても、税務上の取り扱いが国税庁のHP上で公表され、令和2年6月12日にFAQが更新されています。

本号では借入人、貸入人それぞれの立場から、家賃支援給付金制度と家賃を減額した場合の取り扱いについてご案内いたします。
(塚越康仁)

◎家賃支援給付金制度について（借入人側）

今般の新型コロナウイルス感染症の影響で売上が急減した事業者に対して、事業継続を支えるために地代・家賃の負担を軽減させる目的で給付金の支給を受けることができます。

(経済産業省HP <https://www.meti.go.jp/covid-19/yachin-kyufu/index.html>)

給付対象者	中小企業、個人事業者等であって、5月～12月において以下のいずれかに該当する者 ①いずれか1ヶ月の売上高が前年同月比で50%以上減少 ②連続する3ヶ月の売上高合計額が前年同期比で30%以上減少
給付額	申請時の直近の支払家賃(月額)に基づき算出される給付額(月額)の6倍(6ヵ月分) 月額給付額: 支払家賃の2/3、一定額を超える分は支払家賃の1/3 (給付額の上限は、法人は100万円/月、個人事業者は50万円/月)
注意点	転貸目的、配偶者や一親等以内の親族間、親子会社間等の賃貸借契約は給付の対象外

◎賃料を減額した場合の税務上の取り扱い（貸入人側）

＜法人の場合＞

企業が、賃貸借契約を契約している取引先等に対して賃料の減額を行った場合、法人税法上、相手方に対する寄附金課税の問題が生じます。

しかし、例えば次の条件を満たすものであれば、実質的には取引先との取引条件の変更と考えられるため、減額した分の差額については寄附金として扱われないこととされています。

①	テナントの収入が新型コロナウイルス感染症に関連して減少し、事業継続が困難となったこと
②	テナントの事業継続等支援を目的とした賃料減額であり、右の覚書のような書面等で確認できること
③	賃料の減額が、テナントの事業活動が正常に戻るまでの期間内に行われたこと

覚書	
甲と乙は、甲乙間で締結した〇〇年〇月〇日付「建物賃貸借契約」(以下「原契約」という。)及び原契約に関する締結済みの覚書に関し、乙が新型コロナウイ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×月×日より令和2年▲月▲日までの間について、月額〇円とする。
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。

(公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会HPより)

＜個人の場合＞

個人で不動産賃貸業を行っている方が賃料の減額を行った場合は、所得税法上は寄附金課税の規定が存在しないため、法人の場合のような問題は生じません。なお、上記覚書を作成しておくことは契約事項の明確化のためにも望ましいです。

＜消費税に関する取扱い＞

資産の貸付けに係る消費税率等の経過措置の適用を受けている賃料を、平成31年4月1日以後に変更したとしても、その変更が「正当な理由に基づくもの」であれば、経過措置は適用されます。

新型コロナウイルス感染症等の影響を受けた借入人の支援のための賃料減額であれば、「正当な理由に基づくもの」と取扱われることとなっています。(国税庁HP「新型コロナウイルス感染症に関するFAQ」より)

◎まとめ

家賃支援給付金の申請の受付は7月14日に開始し、支給まで最短で1ヵ月程度の審査期間がかかるようです。また貸入人側で家賃の減額を行った場合も、税法上の取り扱いに関わらず賃料収入が減少することに変わりはありません。資金繰りに困らないよう早めの準備が大切です。

新型コロナウイルス感染症に関する対応として、上記支援のほかにも事業者向けに無利息の融資や納税猶予制度の拡充、固定資産税等の減免措置が取られていますので、是非併せてご確認ください。