

令和2年11月4日(水)に開催された、東京税理士会麹町支部 二木会「研修会」で出された質問に対する(後日)回答について

【質問の趣旨】

配布資料「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り扱いに関するFAQ」の内、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〕(32ページ)について、具体的に法人税・消費税の処理はどうなるのか。

【問4に関連する、想定される事実関係】

1. 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営んでいる。
2. 賃借人から「新型コロナの影響で売上げが急減し、賃料負担が大変」であるため、賃料の減額等の要求が出された。
3. よって当社は、検討の結果、復旧支援のためには契約の変更もやむをえないと判断されたため、毎月の賃料100万円について、感染症の流行が収束するまでの期間に限って賃料を50万円に減額することで書面にて合意した。(寄附金には当たらないケースを想定)。
4. なお、過去数か月にわたり新型コロナの影響を受けていた賃借人から、今後の賃料ではなく、その影響を受けていた期間分として滞納していた賃料についての減免要求があり、検討の結果、復旧支援のためにはやむを得ないと判断されたため、100万円の未収家賃の内、50万円分の支払いを免除することで書面にて合意した。(寄附金には当たらないケースを想定)。

【回答案】

① 上記3.の場合

(1) (法人税：契約変更以降の収益計上時の仕訳)

未収入金	550,000	/	受取賃料	500,000
			仮受消費税等	50,000

(2) (消費税：申告書)

当該取引についての課税標準額となる金額は500,000円。

(なお、「控除税額」の欄中の「貸倒れに係る税額」欄の記載はない。)

② 上記4.の場合

(1) (法人税：未収家賃の減免前の毎月賃料100万円について収益を計上した時の仕訳)

未収入金	1,100,000	/	受取賃料	1,000,000
			仮受消費税等	100,000

(法人税：その後の減免時)

貸倒損失	500,000	/	未収入金	550,000
仮受消費税等	50,000			

(2) (消費税：申告書)

当該取引についての課税標準額となる金額は 1,000,000 円。

また、「控除税額」の欄中の「貸倒れに係る税額」欄は 50,000 円となる。

上記回答案はあくまで一つの考え方であり、事実関係が異なるケースや、取り巻く状況によっては、扱いが異なってくることにご注意ください。

一例をあげますと、「週刊税務通信 令和2年5月11日号（・3604）において取り上げられている事例においては「事後的に賃料の返還をした場合」として、「売上げに係る対価の返還等をした場合の消費税額の控除の規定の適用対象になるものと考えます」との考え方も示されています。

以上

(麹町署：審理専門官（法人担当）鎌田)