# 田口会計事務所ニュース　６月号

## 今回のテーマ：テナント等の賃料を減額等した場合

新型コロナウイルス感染症の影響が長引く中で売上が減少している事業者では、仕入や経費等の支払いに苦慮し、特に固定費として負担の重いテナント等の賃料について、賃貸人（不動産オーナー）と賃料の減額、支払猶予の交渉等の対策を実施、検討している方も多いことでしょう。国や地方公共団体による賃貸補助や、賃料減額に応じた賃貸人に対する支援策もいろいろと検討されており、それぞれに必要な支援策を積極的に活用することが望まれます。

**（1）賃料の減額があった場合**

合理的は理由がない場合の賃料の減額については、原則として賃貸人である法人では寄附金課税の問題が生じますが、例えば次の条件を満たすものであればその減額分は寄付金に該当しないものとされています。また、賃借人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（国税庁：「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　５新型コロナウイルス感染症に関する税務上の取扱い関係　問４」）。

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 実施する賃料の減額が、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課程にある期間をいいます。）内に行われたものであること

**（2）書面の作成**

上記（1）②の書面ですが、国土交通省から公表された「新型コロナウイルス感染症に係る対応について（補足その２）」では下記のような記載例が公表されています。税務上の証憑類としてだけでなく、支払い等に関するトラブル回避のためにも、書面を作成しておく必要があるでしょう

（記載例）

※本様式はあくまで一例であり、個別の合意内容・状況に応じて編集可能とする。また、電子メールによる形式を用いることも可とする。

【不動産所有者等名】（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□□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