

ヤマダ総合会計に、お・ま・か・せ！

Ver.16 フリーレントの取扱い

賃貸物件で、最初の1か月は家賃免除など、いわゆるフリーレントについては、会計税務上では次のような二つの考え方があります。



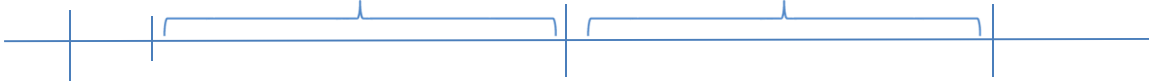
- ・ 賃貸期間のうち、フリーレント部分は収益が発生していない。
- ・ 賃貸期間で平均してみるべきである。

つまり、2年間の賃貸契約で1か月のフリーレントだとした場合、前者の考え方ですと、1年目は11か月分の収入を認識すれば事足りますが、後者の場合には、23か月分の賃料を平均するため、1年目は「23か月÷24か月×12か月」で、11.5か月分の賃料を認識することとなります。

【例：月60,000円、契約期間2年、1か月はフリーレント】

収入 660,000円

収入 720,000円



契約初年度の収益は、660,000円？（660,000円 + 720,000円）÷ 2 = 690,000円？

この部分については、税法上特段の明記はないものの、一時期話題になったこととところです。賃貸物件を大量に持っているような事業者ですと、期間で均等に配分するかしないかで税額に大きな影響があることから、非常に手間ですが均等に配分していたケースも多々あると思われます。



契約の内容にもよるかもしれませんが、基本的には、実態及び当事者間の考え方に合っていればよく、実務的には、会計において前者で処理しているのであれば、法人税及び消費税も同様の考えた方で良く、税務調整は不要になるはずですが（大量に賃貸している場合にそれを分けるのは現実的な作業として難しいということもありますが）。

ただ、注意しなければならないのは、上記のとおり、これは「税法の条文に書いていない部分」だということです。

つまり、具体的にどこまでなら良いという線引きはありません。一般的なフリーレント契約であれば、基本的には期間で配分する必要はないでしょう。しかし、大型の物件などですと、例えば6カ月以上のフリーレントということもありますが、この場合はどうでしょうか。

期間だけで判断するというわけではないはずですが、例えば、フリーレント期間を含む1年間で諸経費が収入より多いということだと、税務調査において均等に見ているのではないかと質問を受けることは考えられます。

通常、そうだとしても何かしら合理的な理由があるはずなので、必ず否認されるとは思っておりませんが、フリーレントを行う場合には、十分に注意が必要です。

不動産の賃貸については、税務上の注意点も多く、税務署もそういった事業者には比較的注目しています。こういった事業を行う場合には、税理士に相談することは無駄にはならないはずです。

