

～ オーナーのための確定申告講座 PARTⅢ 家賃回収不能とフリーレント ～

新年あけましておめでとうございます。本年もよろしくお祈りします。

さて、オーナーの皆様にとっては、依然として厳しい環境が続いています。家賃が回収できなかつたり、あるいは新規テナントの募集に際して、一定期間の無償賃料（フリーレント）を余儀なくされた方もいらっしゃると思います。

そこで今回は、お問い合わせの多い「家賃回収不能」と「フリーレント」の場合の税務処理について説明します。

I. 家賃回収不能

家賃の回収が不能となった場合には、以下のとおり処理します。

なお、単に数か月家賃を滞納されただけでは、所得税法上は回収不能とは認められず、家賃回収が客観的に不可能であるとする事実（破産手続き、夜逃げ等）が必要です。

事業的規模 (目安) ・貸室数：10室以上 ・貸家数：5棟以上	その貸倒れの生じた年分の必要経費に算入する。
事業的規模以外	家賃計上時の不動産所得の計算上、なかったものとみなす。 収入計上年と回収不能年が同一の場合 その年に計上した収入金額から、回収不能額を減額する。 収入計上年と回収不能年が異なる場合 収入を計上した年に遡って、計上した収入金額を減額する。 (回収不能の事実から2ヶ月以内に更正の請求を行う)

II. フリーレント

フリーレントとは、テナントの空室を防ぐことを目的として、契約開始日から一定の期間が無料になる特約のことをいい、契約内容に従い以下のとおり処理します。

中途解約が可能	
中途解約が不可能 (又は解約時に賃料全額支払う場合)	<p> (総賃料をフリーレント期間も含めた契約期間で按分した金額を収入計上する) 【例】賃貸期間：3年、賃料：30万円/月、フリーレント期間：6ヶ月 900万円 (=30万円×30ヶ月) を3年で按分した、25万円/月 (=900万円÷36ヶ月) が、毎月の収入計上すべき賃料となる。 </p>

なお、消費税はフリーレント期間中は賃料収入がないと解し、不課税売上となります。

フリーレント期間終了後における賃料収入が、その課税期間の課税売上となります。