

E i w a N e w s

フリーレント契約の取扱い

平成21年12月
(No. 053)

木枯らしが吹く季節となり、経理担当者の方々におかれましては、年末調整などの業務で大変お忙しいことと存じます。

さて、今回は、賃貸借契約におけるフリーレント契約について、法人税の取扱いをお知らせいたします。

【1】 フリーレント契約とは

テナント等の空室防止対策として、賃貸借契約において一定期間解約しないこと等を条件に、賃料を数ヶ月間無料とする契約のことです。

【2】 賃料の計上時期

法人税の取扱い上、賃貸借契約に基づいて支払を受ける賃料等の収益計上時期は、「契約又は慣習により支払を受けるべき日の属する事業年度の益金の額に算入する」とされています。

しかしこの取扱いは、**定期的に支払を受ける賃料等**を想定しているものであるため、フリーレント契約についてまで想定しているものではありません。

したがって、フリーレント期間中におけるその賃料の取扱いについては、契約内容や実態に基づいて、契約ごとに個別の判断が必要になります。

その場合、下記のような計上方法（①）が妥当と考えられるケースもありますので、ご紹介いたします。

(1) 賃貸側

① 解約不能のフリーレント契約

「中途解約不能で、中途解約をした場合には、賃借人は残期間の賃料を支払う」というような契約の場合には、**フリーレント期間を含めた賃貸借期間で賃料総額を按分して収益計上**します。

計上方法としては、フリーレント期間に属する事業年度に未収金を計上し、翌事業年度以降で未収金を取崩す処理を行います。

【税務処理】

- ・ 中途解約不能…解約時に残期間の賃料を支払う契約
- ・ 賃料…100万円/月（1,200万円/年）ただし3ヶ月分は賃料無料
- ・ 賃貸期間…5年間
- ・ 総収入金額…5,700万円（1,200万円×5年－300万円）

1年目			(単位：万円)
現 金	900	受 取 賃 料	1,140 ※
未 収 金	240		
2～5年目			
現 金	1,200	受 取 賃 料	1,140 ※
		未 収 金	60

※ 5,700万円÷5年=1,140万円

② 解約可能のフリーレント契約

「中途解約可能で、中途解約をした場合には、賃借人はフリーレント期間の賃料相当額を支払う」というような契約の場合には、フリーレント期間後は受取った賃料を収益計上し、フリーレント期間の賃料相当額は違約金等として収益計上することになります。

【税務処理】

- ・ 中途解約可能…解約時にフリーレント期間分の賃料を支払う契約
- ・ 賃料…100万円/月（1,200万円/年）ただし3ヶ月分は賃料無料
- ・ 賃貸期間…5年間 ・ 総収入金額…5,700万円（1,200万円×5年－300万円）

1年目			(単位：万円)
現 金	900	受 取 賃 料	900
2～5年目			
現 金	1,200	受 取 賃 料	1,200
解約時			
現 金	300	違 約 金 等	300

(2) 賃借側

フリーレント期間中は賃料が発生しないため、フリーレント期間終了後に支払う賃料をその支払に応じて費用計上する処理が一般的に行われています。

しかし、契約時点で支払賃料の総額が確定していることが明らかである場合には、フリーレント期間を含めた賃貸借期間で賃料総額を按分して費用計上することができるケースもあると考えられます。

今回お知らせしましたフリーレント契約につきまして疑問点等がございましたら、お気軽に弊事務所の担当者までご連絡くださいますよう、よろしくお願いいたします。

本年も、皆様にはご厚情を賜り、誠にありがとうございました。

所員一同、心より御礼申し上げます。

来年も、皆様のお役に立てますよう、日々精進してまいります。

引き続き、弊事務所および *Eiwa News* をご愛顧くださいますよう、よろしくお願い申し上げます。