

1 Minute News

小嶋税務会計事務所 〒105-0004 港区新橋 3-2-3 千代川ビル 4階

フリーレントに係る法人税の取り扱い

Q 弊社は新しくオフィスを借りましたが、一定期間のフリーレント期間があります。この場合経理処理と税務の処理が異なる場合があると聞きましたが、これはどのような場合でしょうか？

解説

会計上はフリーレント期間があった場合は、支払総額を賃借期間で割り、各月に按分しますが、税務上は一定の場合は認められません。

1. 設例

賃貸借の期間は事業年度の初日から開始し、賃貸借期間 5 年、フリーレント期間 6 か月、月額賃料 30 万円、中途解約した場合には残存期間分の賃料相当額を支払う契約。

賃貸借契約を締結した時点で、賃貸借期間に相当する**賃料支払い総額が、30 万円×54 か月＝1620 万円**と確定しています。フリーレント期間は賃料の支払いはありませんが、サービス提供はありますので、賃貸借期間の 60 か月の全期間にわたって賃借料総額を按分します。つまり、**1 か月あたりの賃借料は 1620 万円÷60 か月＝27 万円**となります。

2. 税務上の処理

課税上弊害があるもの以外は、損金経理を要件に、会計上の処理と同じとなります。課税上弊害があるものとは、**フリーレントがなかった場合における金額と、実際に支払う金額との差額が実際に支払う金額のおおむね 2 割を超える場合**です。

3. 課税上弊害があるかの検討（上記設例の場合）

①フリーレントがなかった場合における金額：30 万円×60 か月＝1800 万円

②実際に支払う金額：30 万円×54 か月＝1620 万円

③実際に支払う金額の 2 割：1620 万円×2 割＝324 万円

①－②＝180 万円<③ ∴課税上弊害なし

※仮にフリーレント期間が 1 年の場合

①1800 万円－②1440 万円（＝30 万円×48 か月）＝360 万円>288 万円（＝1440 万円×2 割） ∴課税上弊害あり

要するに…

フリーレントがあった場合は、会計上の処理と税務上の処理が異なる可能性がありますので、注意が必要です。ちなみに、法人では**令和 8 年 3 月決算**から適用されます。