

# 税務・財務情報 特別号

## 不動産オーナー向け 新型コロナウイルスに関する支援制度

税務・財務に関する情報を使いこなすことができれば、  
より豊かな人生が送れるものと確信しています。  
私どもは、情報を、どう使いこなすか？につきまして、  
何らかのお役に立てればと願っております。  
情報に目を通していただき、ご自身にどう当てはめたらよいのか！  
お考えいただき、お分かりにくい点につきまして、弊社の担当者が  
お伺いした場合に、ご一緒に検討させていただきたく存じます。  
税務・財務に関する情報の提供を通じて、お客様の繁栄と、平安に、  
少しでも貢献できればと願います。

友弘 正人

### 株式会社トータル財務プラン



税理士法人トータル財務プラン  
行政書士法人トータル財務プラン  
友弘 正人 公認会計士事務所

〒651-0087

神戸市中央区御幸通3丁目1番8号 ライオンズ三宮ビル2階

TEL: 078-221-7711 / FAX: 078-221-7717

<https://www.topp.co.jp>

e-mail [info@topp.co.jp](mailto:info@topp.co.jp)

# 不動産オーナー向け 新型コロナウイルスに関する支援制度

## 1 賃料を減免した場合の税務上の取り扱い

今般、新型コロナウイルス感染症の影響にて、賃借人から「売上が急減している中、固定的に支払いが発生する賃料の負担が大変である。」といった切実な声が寄せられています。

不動産オーナーが賃料の減額に応じた場合の減額した賃料は合理的な理由がなければ減額前の賃料の額と減額後の賃料の額との差額については、賃貸人と賃借人がどちらも個人の場合を除き、原則として、賃借人に対する寄附金として取り扱われます。

しかしながら、例えば、次の条件を満たすものであれば、実質的には賃借人との契約条件の変更と考えられますので、その減額した分の差額については、寄附金として取り扱われることはありません。

- 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、事業継続が困難になったこと、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過程にある期間をいいます。）内に行われたものであること

上記の取り扱いは、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。また、居住用物件や駐車場などの賃貸借契約においても同様です。

（記載例）家賃減額の場合

※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。

### 覚 書（例）

【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

新型コロナウイルス感染症の影響により賃料を減免したことを証する書類の確認を税務署より求められる場合がありますので、別添様式を参考とする書類等を作成して保存しておく必要があります。（別添様式はあくまで一例であり、個別の合意内容・状況等に応じて編集可能です。）

## 2 賃料収入が減少した場合の税・社会保険料の納付猶予

新型コロナウイルス感染症の影響により、国税を一時に納付することが困難な場合は、税務署に申請することにより延滞税がかからず、無担保で納税を1年間猶予（又は分割納付）することができます（**特例猶予**）。令和2年2月1日から令和3年1月31日までに納期限が到来する国税（法人税、所得税、消費税など原則すべての税）が対象です。

特例猶予を受けるためには法律の施行から2か月間、又は納期限のいずれか遅い日までに申請が必要です。

### 【特例猶予の要件】

- ①新型コロナウイルス感染症の影響により、令和2年2月以降の任意の期間（1か月以上）において、事業等にかかる収入が前年同期と比べて概ね20%以上減少していること。
- ②一時に納税することが困難であること。

※地方税、社会保険料も同様の措置となります。

## 3 賃料収入が減少した場合の固定資産税・都市計画税の減免措置

賃借人からの賃料の減免要求に応じたことなどにより、賃料収入が減少した不動産オーナー（中小企業者※1・個人事業者※2）は、保有する建物や設備等の令和3年度の固定資産税・都市計画税が、事業収入の減少幅に応じて減免されます。

※1 中小企業者…資本金の額又は出資金の額が1億円以下の法人

（資本又は出資を有しない法人は常時使用する従業員数が1,000人以下）

※2 個人事業者…常時使用する従業員数が1,000人以下

令和2年2月～10月までの任意の連続する3か月間の収入の対前年比減少率	減免率
50%以上	全額
30%以上50%未満	2分の1

上記の減免措置を受けるためには、令和3年1月31日までに事前に認定支援機関等（税理士・公認会計士・弁護士など）の確認を得た必要書類とともに市町村の窓口に申告が必要です。

## 4 賃料収入が減少した場合に受けられる給付金

新型コロナウイルス感染症の影響を受ける事業者に対して、一定の要件に該当した場合に事業全般に広く使える給付金の支給を受けることができます（持続化給付金）。

給付額…中小法人等 200 万円、個人事業者等 100 万円

※ただし、昨年 1 年間の売上からの減少分を上限とします。

### ◆売上減少分の計算方法

前年の事業収入－前年同月比▲50%月の売上×12 か月

ただし、現時点では個人事業者の不動産オーナーはこの持続化給付金の対象になっていないため、不動産賃貸業は法人のみが対象となります。

【給付対象の主な要件】

- ①新型コロナウイルス感染症の影響により、ひと月の売上が前年同月比で 50%以上減少している事業者
- ②2019 年以前から事業による事業収入（売上）を得ており、今後も事業を継続する意思がある事業者
- ③法人の場合は、資本金の額又は出資の総額が 10 億円未満、又は、資本又は出資を有しない場合は常時使用する従業員数が 2,000 人以下である事業者

## 5 各自治体の支援制度

国が行う持続化給付金以外に、各自治体が独自に行っている不動産賃貸業者に対する支援制度があります。現時点では神戸市、新宿区、三重県四日市市が家賃減額に応じた不動産オーナーへ助成する施策が公表されています。下記で神戸市での支援制度の概要を記載します。

### ◆神戸市「中小企業等の店舗家賃負担軽減事業」

#### (1) 補助対象者

次の要件をすべて満たす不動産オーナー（建物所有者等）の方が対象となります。

- ①新型コロナウイルス感染症による売り上げ減少などの影響を受けている市内店舗に対する家賃を減額していること
- ②令和 2 年 4 月及び 5 月の 2 か月分の家賃に対して 1/2 以上の家賃を減額していること  
※4 月、5 月分の家賃を既に支払い終わっている場合でも、6 月以降の家賃で減額調整した場合も補助対象となる予定
- ③その他以下の項目に該当しないこと
  - ・暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 1 項に掲げる者
  - ・宗教活動及び政治活動を目的とする者
  - ・市税の滞納のある者

## (2) 対象店舗

当該店舗に訪れるお客様に対して、物品の販売やサービスを提供する店舗であって、中小法人・個人事業主が営むもの。(オフィスや倉庫などを通常業務において、一般消費者が経常的に来店しない施設は除く。)

ただし、下記に掲げるものを除く。

- ・暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第1項に掲げる者
- ・兵庫県知事の休業要請等に従わない者(休業要請等の対象施設に限る。)
- ・市税の滞納のある者

なお、県市協調の「休業要請事業者経営継続支援事業」の対象外となっている店舗も対象に含まれます。

### 【対象となる店舗の例】

#### ○物品の販売を行う施設

飲食料品店、スーパーマーケット、コンビニエンスストア、ドラッグストア、衣服・靴・かばんその他小物の販売、自動車・自転車・電化製品の販売 等

#### ○サービスの提供を行う施設

飲食店、喫茶店、宿泊施設、クリーニング店、理美容店、銭湯、不動産店、旅行代理店、フォトスタジオ、映画館、劇場、スポーツ施設、遊技場、学習塾・各種教室、診療所、鍼灸院、柔道整復師の施術所、老人・障害者福祉事業の施設 等

#### ※対象とならない施設

事務所、工場、作業場 等

### 【参考：中小法人の定義】

業種	資本金	又は	従業者数
製造業、建設業、運輸業その他の業種(下記を除く)	3億円以下		300人以下
卸売業	1億円以下		100人以下
サービス業	5,000万円以下		100人以下
小売業	5,000万円以下		50人以下

(3) 賃貸人（申請者）と賃借人（店舗）の関係に関する要件

下記の場合は、補助対象とはなりません。

- ①店舗経営の個人又は法人の代表者が、申請者である個人又は法人の代表者と同一である場合
- ②店舗経営の個人又は法人が、申請者である個人又は法人と生計一の親族である場合又は親会社と子会社である場合

(4) 補助金額

対象期間（令和2年4月及び5月）2か月分の減額総額の10分の8（1オーナーあたり最大200万円）

(5) 申請方法

電子申請及び郵送による受付、銀行振り込みによる支給

【提出書類】

- ①交付申請書（申請額計算書を含む）
  - ②合意確認書
  - ③誓約書
  - ④本人確認書類等を提出
  - ⑤申請者とオーナーが異なる場合は、建物の登記事項証明書
- } ①～③は神戸市の指定様式

(6) 申請受付期間

令和2年5月19日（火）から6月30日（火）まで

※オンライン申請は5月29日（金）から受付開始

【参考：特別家賃支援給付金】

5月8日付で自民党・公明両党で大幅に売上が落ち込んだ事業者（賃借人）に対して、家賃額の3分の2を補助する支援策で合意しました。上限額が中堅・中小企業は月額50万円、個人事業者は月額25万円です。補正予算成立後に申請が始まる予定です。

不動産オーナーに直接補助金が支給される制度ではありませんが、店舗事業者への家賃補助は間接的に影響があると思われるので、早期の法律施行が待たれます。

※この資料は、国土交通省等から提供されている作成時点（令和2年5月18日現在）の資料を基に作成しています。各支援制度利用の場合は、最新の情報をご確認下さい。

執筆者 先田 真司