

# 「新型コロナウイルス感染拡大に伴う

## 不動産オーナーのための対応策」

---

税理士法人 F P 総合研究所

代表理事 税理士 松原健司 氏

令和2年6月26日

大阪第一ホテルにて

### 【要旨】

#### ◆家賃支援給付金

- 1か月の売上が50%以上減少もしくは3か月の売上平均で30%以上減少している事業者が対象。
- 対象期間は今年の5月から12月まで。
- 法人：支払賃料（月額）の2/3（75万円を超える部分は1/3）で、上限100万円の6倍（最大600万円）
- 個人：支払賃料（月額）の2/3（37.5万円を超える部分は1/3）で、上限50万円の6倍（最大300万円）

#### ◆賃料減額要請への対処法

- ①賃料の支払い猶予はオーナーに損はない。ただし、賃料の支払い猶予は未収家賃という収入になる。合意書の作成を。
- ②預かり保証金との相殺もオーナーに損はない。これも合意書を作成。
- ③法人であれば、賃料減額は「寄付」にあたるので要注意。ただし、コロナでの減額は寄付にはならないが、そのことを明記すること。
- ④滞納賃料の減免も寄付になるので要注意。ただし、一定の条件を満たせばそうならない。

#### ◆持続化給付金

- ・事業収入を得ている法人、個人が対象。ただし、個人における不動産収入は対象外。
- ・給付額は、法人は月 200 万円、個人は月 100 万円。昨年 1 年間の売上からの減少分が上限。
- ・要件＝①1 か月の売上が前年同月比で 50%以上減少した事業者。②2019 年以前から事業収入を得ている事業者。③資本金 10 億円未満または従業員数 2000 人以下の法人。

#### ◆納税猶予制度

- ・無担保かつ延滞税なしで、国税、地方税の納付を 1 年間猶予される。
- ・2020 年 2 月以降、収入が減少した全ての事業者が対象。
- ・前年同月比で、どこかの月で 20%以上収入が下がっていること。赤字かどうかは問わない。
- ・社会保険料も対象になる。

#### ◆固定資産税の軽減措置

- ・中小事業者が所有する償却資産および事業家屋の固定資産税が減免される。
- ・2 月から 10 月までの任意の 3 か月の売上が前年同月期間比で 3 割から 5 割下がれば半分減額、5 割以上下がれば全額。
- ・減免の対象年度は令和 3 年。今年ではない。

#### ◆助成金の課税関係

- ・10 万円の「特別定額給付金」は非課税。
- ・「持続化給付金」や「雇用調整助成金」などは課税。

#### ◆役員給与の減額

- ・期の途中における役員給与の上げ下げは利益調整とみなされる。増額分は賞与とみなされ経費にはならない。
- ・コロナなどの影響で経営状況が悪化した場合、給与の引き下げは認められるが、期の途中で元に戻せば賞与と見なされる。

◆消費税に係る特例

- ・課税事業者になる届出書を出した課税事業者は、2年間は課税事業者を継続しなければならないが、コロナの影響による収入減少等の条件を満たせば、課税期間の開始後でも課税事業者の選択をやめることができる。

◆住宅取得資金贈与に関する措置

- ・コロナの影響で、期限までに工事が終わらなかった場合などは1年間の期限延長が認められる。

◆申告・納付の期限延長

- ・所得税、相続税、贈与税、消費税につき、コロナの影響で申告等が困難な場合は、個別申請で期限延長が認められる。申告書、申請書の余白にその旨を記載することでOK。

◆住宅ローン控除

- ・住宅ローン控除も適用要件のも弾力化運用が図られる。

## 【本文】

### 1. はじめに～家賃支援給付金

詳細な資料を作っておりますので、それをしっかりご覧いただければと思いますが、事態は刻々と動いていて、どこで締めても新しい制度が出てきています。最新のところまではカバーしきれていません。その点はご了承ください。

今回のコロナの影響でいろいろご相談を受けていますので、今日はオーナー側からみてどういう対応をしていけばいいかということをお話したいと思います。

なお、お配りしている資料にはまだ入っていませんが、「家賃支援給付金」が第2次補正予算で枠が取られましたので、まずこれについてご説明します。これはテナント向け対策で、オーナーに補助されるものではありません。

この制度の内容は、1か月の売上が50%以上減少しているもしくは3か月の売上平均で30%以上減少している事業者に対する給付金です。

間接的にはオーナーにもプラスになる話かと思えます。借入人が「家賃を下げて」という話になっても、「その補助金で」という話ができるはずで、家賃交渉の際の要素の一つになるかと思われます。

対象期間は5月から12月までで、手続きのスタートは7月になります。ただし6か月分の家賃全額は出ません。75万円以下の家賃については3分の2、75万円を超える家賃については「50万円+75万円より超過分の3分の1」で上限100万円。それらの6か月分になります。

### 2. 賃料減額要請への対処法

#### ①対処法は4つ

賃貸借契約において、今回のコロナの影響で家賃を下げしてほしいという借入人からの要請があったとしても、法律上は特にそれに対応する理由はありません。しかしながら、国からの要請も出ているということで、それなりに対応しないといけないのかと判断に悩むところですが、結論的に、やり方としては次の4つの選択肢が考えられます。

1つは「賃料の支払猶予」です。“待つてあげる”ということですが、これがベストだと思います。将来、家賃は必ず入ってきますので、そのような申し出があれば、この支払い猶予を提案することです。

2つ目は「賃料と預かり保証金の相殺」です。契約時にテナントから保証金を預かっているでしょうから、このケースもありかなと思います。預かり保証金の一部を賃料に充当する方法です。

この2つは、家賃を支払ってもらうタイミングは後ろにずれますが、オーナーにロスはありません。

実際にロスが出てくるのは3つ目の「賃料の減額」と4つ目の「滞納賃料の免除」です。

優先順位としては1番目から交渉していただくのが基本的な流れです。その際、課税上いろいろな問題が出てきますが、その辺りについては随時国から発表があるはずで、

#### ②賃料の支払猶予を行う場合

今申し上げましたように、テナントから賃料の減額要請があれば、まずは支払い猶予で対処してください

い。支払いを待ちますので、家賃が入ってこない期間が少し発生します。問題は、家賃が入ってこなくても会計上は未収家賃という収入として計上されることです。

現金ベースで考えると、実際にはお金が入ってこないのが、収入としてはゼロなので、入ってくる分だけ計上すればいいと思われるかもしれませんが、そうはならず未収扱いになります。

一旦待っている状態であって、収入がなくなったということではありません。従って、お金は手元にはないが、収入はあるとみなして、決算書には載ります。

そうすると、会計上の利益はあるがお金はないということになります。ですから家賃を猶予するあるいは下げるにも限界があるということです。ですから賃料の30%ぐらいを上限として、猶予の交渉をされている方が多いように見受けられます。

この場合、税金部分は変わらないということだけはしっかり認識してください。お金は入っていないのに税金だけは徴収されることが起きる可能性があるのです。

この家賃猶予や家賃減額に関しては、“コロナ対応で行っている”ということを確認しておく必要があります。将来的に課税上で問題になるケースもありますので、必ず「合意書」を作成してください。お互いにきっちり文章に残すことが大切です。その点、ご注意ください。

### ③賃料と預かり保証金との相殺

同様に賃料と預かり保証金との相殺も、オーナーにロスは出ません。

最初に預かった預かり保証金が、将来少なくして返す形になります。実質的にお金は入ってきませんが、保証金から入った扱いになりますので、通常どおりの課税が行われます。

その点ご注意ください。一番ロスが少ない方法かと思えます。

### ④賃料を減額する場合

次は賃料を減額する場合です。

例えば、テナントから新型コロナウイルス感染症の影響で収入減少が著しいため、賃料減額の要請があったので、契約内容の見直しを行い、感染症の流行が収束するまでの間、減額に応じようと思った場合、具体的にどのように交渉すればいいか、またこの場合、気を付けるべき点は何かということです。

賃料を下げる場合、1つ注意点があります。それは「法人対個人」もしくは「法人対法人」の取引の時です。

一時的であっても賃料を減額するということは、会計上からみれば相手にお金をあげることになります。この「あげる」という行為は、通常であれば「寄付」にあたります。問題は、寄付金は法人税においては経費としては認められないということです。

ですから通常であれば“賃料減額＝寄付”という解釈になるのですが、さすがに今回のコロナの影響下で、そう判断するのはよくないということで、一定の要件を満たす場合は、寄付としての取り扱いを行わないことにしました。

これは法人が関わっている時だけです。通常、法人は“儲ける”ことが仕事ですから、取引先の金額を

減らす行為をすることはありえません。

その一方、個人対個人の取引ではそのような認識はありません。ここに寄付という概念は発生しないのです。個人間同士であれば賃料を下げることもあるでしょう。そういう認識です。

ということで、個人の場合、減額等の対応を行っても、減額した金額で申告も問題はありません。

法人の場合は、今申し上げたように寄付という問題が出てきますが、今回、一定の条件を満たせば、借主との間の契約条件の変更と考えて、寄付金としては取り扱わないとしたのです。

そこで、契約条件の変更となる解釈範囲を3つご紹介します。

1つは、「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とき」です。

つまり、コロナウイルスに関連してないと適用にならないのです。単純に減額したということでは寄付と捉えられます。ここは必ずアピールする必要があります。

2つ目は、「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ることが書面などにより確認できること」です。

先述したように、口頭であれば確認が難しくなり要件に当てはまらなくなることも考えられますので、必ず書面を作成してください。

3つ目は、「賃料の減額が取引先等において被害が生じた後、相当の期間内（通常の営業活動を再開するための復旧過程にある期間）内に行われたものであること」です。

要は、コロナ関連の対応でそうするわけですから、コロナと全く関係ない時期に減額しても、要件の範疇には入らないということです。コロナ感染の期間と関連性のある時期での減額であることを明記する必要があります。この場合でも減額幅は30%ぐらいが上限かと思われます。

## ⑤賃料の減額を行った場合の消費税率等の経過措置

昨年の10月に消費税率が上がりましたので、10月以降は8%から10%に契約を変えられたと思いますが、契約内容が一定の要件に該当する場合は8%のままで継続できる経過措置が設けられています。

この経過措置を受ける要件としては、指定日を平成31年4月1日として、そこに基準を置いて指定日以前の段階において賃貸借契約で、以下の要件を満たしている場合です。その時は8%のままで継続できるとなっています。

1つは、「当該契約に係る資産の貸付期間及びその期間中の対価の額が定められていること」。2つ目が、「事業者が事情の変更その他の理由により当該対価の額の変更を求めることができる旨の定めがないこと」。

そして3つ目が、「契約期間中に当事者の一方または双方がいつでも解約の申入れをすることができる旨の定めがないこと並びに当該貸付けに係る資産の取得に要した費用の額及び付随費用の額の合計額のうちに当該契約期間中に支払われる当該資産の貸付けの対価の合計額の占める割合が100分の90以上であるように当該契約において定められていること」です。

要件としては3つありますが、組み合わせとしては①と②または①と③のどちらかです。①と②の組み

合わせが分かりやすいので、これでご説明します。

1の「当該契約に係る資産の貸付期間およびその期間中の対価の額」とは賃料のことですが、「これが定められていること」です。これは普通定めています。問題は②の「事業者が事情の変更その他の理由により当該対価の額の変更を求めることができる旨の定めがないこと」です。要は賃料を固定している契約であれば、そのまま8%でもOKという扱いになるわけです。

ここに「賃料の変更をしてはいけません」となっていますが、では今回のコロナの問題でもし変更したらどうなるのかという質問が、当然出てきます。

これについては国が「資産の貸付けに係る消費税との経過措置（旧税率8%）の適用を受けている賃料を、31年指定日（平成31年4月1日）以後に変更した場合は、変更後に行われる資産の貸付けには当該経過措置は適用されませんが、当該賃料の変更が正当な理由に基づくものであれば、経過措置が適用されます」と公表しています

ややこしい言い回しですが、仕方がない理由があれば“良し”としましようということです。コロナがこれに該当するかどうかは、われわれも判断がつかなかったのですが、「政府の要請を踏まえて新型コロナウイルス感染症の影響を受けた借入人の支援のために当該賃料を減額することが明らかな場合は、正当な理由に基づくものとして取り扱って差し支えないとされており、引き続き、資産の貸付けに係る消費税率等の経過措置が適用されます」という回答が出されています。ですから必ず書面を巻いてください。

これに関して「減額の契約書に印紙は要りますか」という質問がありました。

賃貸借契約で印紙がいるのは土地の賃貸借だけです。減額の場合もこれに準じます。建物賃貸借はベースとして印紙はいりません。駐車場も設備として貸している場合は印紙はいりません。

ではいる場合は幾らいるのかというと、印紙の額は賃料ベースで考えずに、基本的には賃料以外の権利金等でカウントするのですが、契約金額の記載のないものは200円です。小さい話ですが、そういったこともご確認ください。

### ⑥滞納賃料を減免する場合

次は滞納賃料の減免です。コロナの影響で賃料が払えないとなって滞納になった時に、「もういい。払わなくていい」と減免すれば、基本寄付扱いになります。先ほどと同様、一定の条件を満たせば、寄付金として取り扱われないこととされています。

要件は先ほどの①②③と全く同じです。

より詳しくは、国税庁がホームページで「国税における新型コロナウイルス」に関する制度等についてQA形式で随時更新しながら公表していますので、そちらのほうを見ていただければと思います。

滞納分を減免する場合も減額の扱いと一緒にだけご確認いただければと思います。

### 3. 不動産オーナーへの支援制度

先ほども少し申し上げましたが支援金や助成金がいろいろ出ています。ご注意いただきたいのは、国の助成金については新聞等々で発表されますので皆さまよくご存じですが、それ以外にも各自自治体からの補

助金が出ていますので、個別にご確認をいただきたいと思います。

では不動産オーナーが、今回のコロナ問題でテナントからの賃料を減額することになった場合、オーナーへの支援制度があるのかということです。

これについては「持続化給付金」制度がありますが、これは新型コロナウイルス感染症の影響を受けている企業全般に対しての給付金で、個人の不動産収入の減少は考慮されません。

また自治体が行っている協力金等も自治体の要請や協力依頼に応じて、施設の使用停止や営業時間の短縮に全面的に協力する中小企業者等が対象となるため、不動産オーナーは対象にならないものが大半だと思います。

そうはいつても不動産オーナーも建築費等の銀行借入金の返済や維持管理費の負担等があることから、テナントを支援するためには不動産オーナーへの支援策も不可欠であると思いますが、現時点ではテナントに対する家賃補助制度はあるものの、オーナー側に対するものはありません。

ただ一部の地方公共団体においては、独自にオーナーに対する支援策を打ち出しているところもありますので、見落としのないようにしてください。

なおこれらの給付金は非課税に該当するものではありません。収入に計上することを忘れないようにしてください。

### ①持続化給付金

ここで「持続化給付金」について少し見ておきます。これを申請されている方は結構多いと思いますが、先ほども申しあげましたように個人の不動産収入は対象にはなっていません。

これは感染拡大により、特に大きな影響を受けている事業者に対して、事業の継続を支え、再起の糧になるよう事業全般に広く使えるお金で、幅広い業種で、事業収入を得ている法人・個人が対象になります。ただし個人における不動産収入、給与収入、雑所得等はその対象になりません。

賃貸業ではこの要件になかなかあてはまりませんが、見るだけ見ておきます。

給付額は法人が毎月 200 万円、個人が 100 万円です。ただし、昨年 1 年間の売上からの減少分を上限とします。全員がこの金額をもらえるわけではありません。昨年度売上と比べてみての補填ということになります。

要件の 1 つ目は、新型コロナウイルス感染症の影響により、一月の売上が前年同月比で 50%以上減少している事業者です。

「家賃支援給付金」も 50%減額が要件の一つですので、ここは一致しています。ただスタート時期が違います。この持続化給付金は 1 月からが対象になりますが、家賃支援は 5 月以降になります。従って、持続化給付金を貰えるところは家賃支援の方も該当してくる可能性は高いということです。

要件の 2 つ目は、2019 年以前から事業収入があつて、今後も事業を継続する意思がある事業者です。3 つ目は、法人の場合は、資本金の額又は出資金の総額が 10 億円未満又は従業員数 2000 人以下の事業者が対象になります。



## ②自治体が行っている不動産オーナー支援策の一例

自治体が行っている不動産オーナー支援策としては、少し増えているかと思いますが、お配りした資料では新宿区と神戸市の事例をご紹介します。

神戸の支援策は、不動産オーナーが4月及び5月（2か月分）の1/2以上の金額が減額した場合、市が8割を補助します。

この他にも各市区町村で個別に動いていますので確認してください。

## 4. 納税の猶予制度等

### ①新たな別枠の納税猶予制度

このところご相談が多いのが納税猶予制度についてです。

納税の猶予制度は昔からあります。よく知られているものでは相続税の納税猶予がありますが、本来はその期限までに払わないといけないのに、その期限までに払えないので少し待って下さいという制度です。ただしキッチンと払っている納税者との公平を図るために、遅れて払う分には延滞税がかかります。

なおかつ納税猶予の場合、将来のことですので払わない可能性がないとは言えません。ですから担保を取るのが普通です。しかし、今回のコロナではそういったことはしないで、コロナ用の別制度を作りました。無担保かつ延滞税なしで国税および地方税納付を1年間猶予する特例です。

国としては今年の税収はかなり減るでしょうが、来年までの猶予ですから、それは構わないということでしょう。

より細かくこの納税猶予制度の内容を調べていきます。

2020年2月以降、収入が減少した全ての事業者について、無担保かつ延滞税なしで納税猶予されます。法人税、消費税、固定資産税など全ての税が対象です。この納税猶予は前年同月比で、どこかの月で20%以上下がっていれば使えます。

今年の確定申告期限は4月16日にまで延ばしましたが、その後、17日以降でもコロナの影響だということであれば、この猶予制度が使えます。

対象となる税として、細かいところでは社会保険料についても同様の取り扱いがされます。滞納扱いにはなりません。

税金も社会保険料も1年間は払わなくてもいいということです。

さらに既に納付期限が到来している国税、地方税についても遡及適用されます。ただし申請手続きがいります。この法令が施行されてから2か月以内もしくは納期限のいずれも遅い日までに申請が必要です。その際、収入や現預金の状況がわかる資料を添付することになっています。

その他の留意点としては、赤字であるかどうかは問われません。収入だけの話です。

### ②収入の減少とは

これに付随しまして「収入の減少とは」という話をしたいと思います。

先ほども言いましたように、入居者、テナントの賃料を猶予する場合、入ってくるお金は当たり前です

が減ります。しかし、先ほど言いましたように会計上は未収家賃ですから、売上げには計上しなければなりません。

そうすると確定申告書を見るかぎり家賃の額は下がっていません。申請をするときに「決算書を付けてください」と国は言いますが、しかしながらこれを付けても実態は分かりません。つまり減額すれば当然収入減になりますが、猶予の場合、会計上は減になっていません。このような場合でも猶予されるのかという疑問です。

結論を申し上げると、猶予で減少している分も対象になり、収入減とみなされます。

そこで「事業につき相当な収入の減少とは」どういうことかということですが、「令和2年2月1日から猶予を受けようとする国の納期限までの間の任意の調査期間の収入金額につき、その調査期間の直前1年間における調査期間に対応する収入金額に対して、おおむね20%以上減少していると認められること」とされています。

ではその「収入」とはどういうことかという、「収入金額の計算に当たって、納税者の事業上の売上その他経常的な収入についてはその額を含むが、臨時的な収入である各種給付金等は含めないこと」とされています。

また「事業につき相当な収入の減少があったかどうか」は、納税者の事業に係る収入の減少が新型コロナウイルス感染症及び蔓延防止のための措置の影響に因果関係を有するかどうかで判断するとしています。「不動産賃貸人が政府の要請に基づき賃借人が支払うべき賃料の支払いを納期限まで引き続き猶予していると認められる場合における収入金額の計算に当たっては、調査期間における賃料収入に計上される額からその猶予していると認められる賃料の額を控除する」と、されています。

簡単に言うと、猶予している金額を差し引いて構いませんということです。収入が減少したかどうかの判定は、減額の場合と同じように取り扱って下さいということです。

### ③相続税路線価も修正か？

余談になりますが、昨日「相続税路線価を修正する」という記事が日経新聞に出ていました。令和2年の相続税路線価は7月1日に発表されますが、ではこの路線価は一体何時の価格かと言うと、それは今年の1月1日です。1月1日の価格に鑑定を入れて「公示価格」として3月末に発表されますが、それを今度は国税庁が鑑定士等に依頼して、公示価格のだいたい80%の価格で道路の前面に割り振っていったのが路線価で、それを7月に発表しているのです。

ということは、1月1日時点の価格を1年間使って相続税の計算をしているのが相続税です。これは贈与税も一緒です。

ではコロナはいつ起こったのか。2月以降ですが、3月、4月、5月とそれは大変なことになっています。それに伴って今後地価はどうなるか。今すでにテナント賃料が下がっているとか、東京ではテレワークで事務所がいらなくなるとか、いろんな話がいっぱい出てきています。

とすると今後の方向性は読めませんが、1月1日時点の時価である路線価を令和2年の相続税計算に使っているのかという議論は当然出てくるでしょう。国税庁からの発表はまだありませんが、日経新聞が書

いているようにコロナの影響を路線価に反映させるという話は当然出てくると思われま

す。では実際どう反映させるのか。7月1日時点での地価である基準地価が都道府県から9月末に発表されますが、これは公示価格と対をなす時価で、半年に1回の公の価格ですので、半年間の動きが非常に見やすい指標です。この基準地価の数値を見た上で、どうするかを決めるようです。

修正方法はいろんな案がありますが、昨年、台風の影響が強かった一部関東エリアについて土地の路線価を後から少しいじっています。この時は係数を掛けることで調整しました。ですから路線価の修正もそういう方法がとられるかと思えます。

ただ、相続の発生時期がいつかによって当然変わってきますので、そのあたりは気を付けていただきたい。コロナ騒動前での価格修正はさすがに難しいと思いますが、いつからコロナが始まったかという判断もなかなか難しい。国税庁の発表を待つしかありません。

#### ④固定資産税の軽減措置

本題に戻りますが、売上が下がった場合、固定資産税も減免されます。これは中小事業者等に限つての話ですが、要件はかなり厳しい。また個人は対象にはなりません。

中小事業者等が所有する償却資産および事業用家屋に係る固定資産税・都市計画税の軽減措置です。土地は入っていません。

家屋の固定資産税は、役所が勝手に評価してくれますが、構築物や機械等々の償却資産については事業者ご自身が申告して、固定資産税がかかる仕組みになっています。個人はそもそも外れていますが、会社が持っている資産は当然全て事業用で、それらが今回減額になります。

「軽減措置の流れ(資料1)」ですが、まずわれわれ税理士も持っています「認定経営革新等支援機関等」に申請して、そこからの認定を受けた上で、市町村に申告することによって税の軽減が受けられます。

対象者は、令和2年2月から10月までの任意の3か月の売上が前年同月期間と比べて減少している中小企業者です。減少割合によって固定資産税の減額率が変わります。事業の業種は問われません。

売上げの下落幅が、2020年2月から10月までの任意の3か月間の売上が3割から5割下がれば半分減免です。50%以上下がった事業者は全額減免になります。

ここで辛いのは、減免の対象年度が今年令和2年ではないことです。来年令和3年です。本当は今年の方を下げてもらえればありがたいのですが、今年は残念ながら下がりません。下がりませんが、先ほど申し上げたように猶予があります。

今年税を払うのが少ししんどいとなれば、猶予の手続きを取っていただければ1年間スライドになって2021年に猶予されます。そして2021年分は、要件に当てはまれば減免になります。でも猶予された分は免除にはなりませんので、これはこれで払わなければなりません。

ですから今年にしんどいと1回スライドさせるのはいいが、もし要件にあてはまらなければ2021年に2年分を払わなければならなくなります。

減免の申請手続きは、令和3年1月31日までに、その機関の認定を受けてから市区町村に申告してください。

なお、この辛い時期に頑張って固定資産を新規取得した場合は、固定資産税が最大ゼロになる規定が別途設けられています。

## ⑤助成金の課税関係

補助金には税金がかからない気がするのですが、今回かかるのが結構あります。10万円の特別定額給付金は非課税です。

今回課税されるのは【資料2】の「課税の欄」を見て下さい。例えば「持続化給付金」は課税されます。当初、非課税にという話もあったようですが、頑張って商売して、売上を上げている方が課税されて、補助金をもらった方が課税されないのは不平等という議論があった結果だと聞いています。

その他では「雇用調整助成金」も課税されます。変わったところでは、東京都の「感染拡大防止協力金」も課税対象になります。

## 5. 役員給与の減額

今回、コロナの影響で経営が悪化したのに役員がそのまま給与をとり続けて、結果、利益が出ないことになってはいけなと、役員報酬の引き下げを選択されているところもあります。

この役員報酬の引き下げは当然といえば当然の話なのですが、不思議なのは税の世界で、税務署から見ると、役員報酬を上げたり下げたりするのは利益調整と見るのです。

少し利益が多く出たから、今回給与はちょっと上げようとか、逆に下がったから下げようというようなことをやると、これは都合よく利益コントロールできてしまいます。

ですから役員報酬は1回決めたら1年間には変えないのが税の基本ルールです。ということは期の途中で増額すると、差額は賞与と見なされます。役員賞与となれば、経費では落ちません。

では今回のコロナの影響で、役員報酬を減額したときはどうなるかということですが、これについては今回調整されることになっています。

ところで税の政界で役員給与はどう決められているかというと、まず一般的に1か月ごとに定額を支給する方法を定期同額給与といいます。この毎月の給与額が一定であれば、経費に落とすことができます。

そして、この定期給与の額につき、「給与改定がされた場合におけるその事業年度の開始の日または給与改定前の最後の支給時期の翌日から給与改定後の最初の支給時期の前日又はその事業年度終了の日までの間の各支給時期における支給額又は支給額から源泉税等の額を控除した金額が同額であるもの」で、給与を改定していいのは次の(イ)(ロ)(ハ)に規定されたものだけとなっています。

(イ)は「その事業年度開始の日の属する会計期間開始の日から3か月以内にされる給与の額の改定」です。何を言っているのかというと株主総会です。事業年度が終わったら決算を締め、基本3か月以内に株主総会を開催して、そこで役員報酬を決めますが、そのタイミングで給与額を変えるのはOKということです。ここで決めたら今後1年間はそのままです。だから年に1度は変えられるのです。

では、コロナの影響で役員給与を下げたときはどうなるかです。

まず(ロ)を見てください。ここには「その事業年度において、その法人の役員の職制上の地位の変更、

その役員の職務の内容の重大な変更、その他これらに類するやむを得ない事情により役員給与を上げる場合」と書かれてあります。つまり（ロ）に該当すれば金額変更は認めるのです。今回ここは関係ありません。

そこで（ハ）ですが、ここには「その事業年度においてその法人の経営状況が著しく悪化したことその他これに類する理由によりされた定期給与の改定は認める」となっています。

ということは、今回のコロナの影響による改定はこの事情に当たりますので、減額については認めることとなります。

基本的に、この（ハ）は経営状況が悪化したことを前提にしていますので、給与を下げる場合の話です。では給与を上げられるパターンは（イ）と（ロ）しかないわけです。つまりどういうことが考えられるのかと言うと、コロナが落ち着いたから役員報酬を元に戻したいが、戻して大丈夫なのかという議論です。具体的には、売上が戻ってきたので戻したいが、（イ）にも（ロ）にも当てはまらなければ戻せないのです。戻せば賞与と見なしますという取り扱いです。

役員報酬は利益調整という概念で基本見ますので、いったん下げたものを元に戻したら、その上げた部分は賞与とみなされる可能性が強く、（ロ）にあてはまらない限り認められません。ですから元に戻す場合は、次の株主総会まで待つていただくしかありません。

ただ一点押さえていただきたいのは、コロナの影響で減額することについては、定期同額給与を崩したとして損金算入が認められないという扱いにはならないということです。このところだけは覚えておいていただければと思います。

## 6. 消費税に係る特例

次に消費税についてですが、昨年の大きな改正として、今年の3月までの契約、建築もしくは9月末までの引き渡しであれば、消費税の還付は受けられますが、それ以後は消費税の還付は受けられなくなりました。

ところで、この消費税に関しては、「消費税を払いたくないので、課税事業者になる」とおっしゃる方が結構多いのです。

そこで消費税の仕組みを簡単に復習させていただくと、消費税は前々年の課税売上を対象に税がかかります。駐車場、テナント、倉庫もかかりますが、住宅はかかりません。地代もかかりません。これらを外したところでの課税売上が1,000万円を超えれば、課税事業者は消費税を払うルールになっています。ですから時期が2期ずれているのです。

その一方で、課税売上が1000万円未満であれば、免税になる制度もあります。しかし免税事業者は不利になるケースがあるので、課税事業者を選択される方が非常に多いのもまた事実です。

ではなぜわざわざ課税事業者になるのかというと、これは話は簡単で、消費税というのは預かった消費税から支払った消費税を差し引いて、その残りを納めるからです。つまり預かった消費税が多いことが前提になっていて、預かった消費税より支払った消費税の方が多いと、その差額は還付されるからです。例えばテナントビルを建てると、建てた事業年度に払う消費税は巨額になります。ということは多分預かつ

た消費税より支払った消費税の方がはるかに多いので、差額の還付が期待されるからです。

法改正で、今は消費税は還付されないのではとおっしゃる方もおられますが、これは居住用に限ってだけです。課税売上を生む物件からの消費税は、当然戻ってきます。

ご注意いただきたいのは、免税事業者の方は消費税を納めなくてもいいのですが、返してももらえないのです。つまり返してもらう権利を得るためには課税事業者にならないといけないのです。だから課税事業者の届出を出す方が多いのです。

この還付を受けるために、課税事業者になるために届出書を出したけれども、今回のコロナの影響で、工期が延びるあるいは工事そのものを止めるなど、いろいろな事情で課税事業者になる必要がなくなれば、逆に負担の方が増えます。そんなケースで、課税事業者を辞めたいと思っても、課税事業者の届出を1回出すと2年間は辞められないのです。

でもさすがにコロナの影響でそうなったのであれば、それは救済しましょうということになって、今回特例的に期の途中からでも遡及適用できる制度を設けました。

つまり課税事業者になる場合、その事業年度前に届出書を出すのがルールで、途中から出せば、その翌期からしか課税事業者にはなれないのですが、それを期の途中からの変更でも、期首に戻しますという制度を儲けて、これを救済することにしました。

再度申し上げますと、課税事業者になる届出書を出して課税事業者となった場合、2年間継続しなければ課税事業者をやめることができないのですが、今般コロナの影響で想定外の出来事があって、事業計画変更を余儀なくされる事業者も少なくないということで、一定の条件を満たす事業者は、特定課税期間以後の課税期間について、課税期間の開始後であっても課税事業者を選択すること（又はやめる）ことができるとしたのです。

ここでいう「特定課税期間」とは、新型コロナウイルス感染症の影響により事業として収入の著しい減少があった期間内の日を含む課税期間のことを言います。

この特例の対象となる事業者は、今回の新型コロナウイルス感染症等の影響により、令和2年2月1日から令和3年1月31日までの間の任意の1か月以上の期間の事業としての収入が、著しく減少（概ね50%以上）した場合は、

これに該当する事業者は、特定課税期間の申告期限までに、承認申請書を税務署に出してくださいということです。

なお、消費税の簡易課税制度では、現行法において既に「災害その他やむを得ない理由が生じたことにより被害を受けた場合」といった特例が設けられていますので、今回の新型コロナウイルスの影響による被害を受けたことにより、簡易課税制度の適用を受ける必要が生じた場合、税務署長の承認により、その被害を受けた課税期間から、その適用を受けることができます。もともとこういった制度がありますので、簡易課税の方は、それを適用してくださいということです。

なお、簡易課税制度というのは、基準期間前々年の売上が5,000万円以下の事業者が対象ですが、中小企業者にとっては会計処理が大変でしょうから、支払った消費税は売上げで預かったものの何割と決めてやる簡易なやり方です。これを「みなし仕入れ率」といいますが、今は60%が納税額、4割が経費という

扱いになっています。

## 7. 住宅取得資金の贈与に関する措置

住宅取得資金の贈与は、資金の枠が非常に大きいので、使っておられる方はたくさんいらっしゃると思います。

この住宅取得資金の贈与の非課税特例の適用に関して、例えば令和2年1月に住宅取得資金の贈与を受けて、令和3年3月15日までに住宅の新築工事を完了し、その後、令和3年12月31日までに居住する見込みであったが、コロナウイルスの影響で住宅の工事が延びてしまい、期限までに工事が終わらないといったことも実際あるかと思いますが、こんな場合でも、この特例が適用されるのかという問題です。

住宅取得資金の贈与は、お子さまお孫さまが家を建てるための贈与について一定の枠内であれば無税で贈与できる制度ですが、かつては3,000万円という高額まで認められていましたが、今は令和2年4月から翌年3月という期間内で1,500万円までとなっています。

この特例適用を受けるためには取得時期の制限があります。贈与を受けた翌年3月15日までに住宅取得資金の全額を当てて家を新築し、取得し、その年の年末までに居住しなければならないのです。

とはいうものの「災害に起因する止むを得ない事情」により、取得時期までに新築等ができなかった場合もしくは居住できなかったような場合は、その期限が1年間延長されます。

ということで、この事例においても令和4年3月15日までに取得し、その年の年末までにその家屋に居住すれば、この特例の適用を受けることができます。今回のコロナ影響でずれ込んでも救済があるということなのです。

## 8. 申告・納付等の期限の個別延長

### ①所得税、贈与税、消費税

令和元年分の申告所得税、贈与税、個人事業者の消費税の納税の申告期限は令和2年4月16日まで延長されていましたが、新型コロナウイルス感染者の拡大状況を鑑みて、感染拡大により外出を控えるなど期限内に申告することが困難であった方については、期限を区切らず4月17日以降であっても柔軟に確定申告を受け付けるとされています。

それに追加して、今回のコロナに関して、これまでの災害等に認められた理由の他、次のような理由で期限までに申告を行うのが困難な場合にも、個別の申請による期限延長が認められることになっています。

その理由の1つは、納税者や経理担当者、青色事業専従者が感染症に感染した又は感染症の患者に濃厚接触した事実がある場合です。2つは、納税者が保健所、医療機関、自治体から外出自粛の要請を受けたり、濃厚接触した疑いがあるなどの声に類するいろいろな状況があった場合です。3つは、税理士が感染したような場合です。

ですから結局は“コロナ”だと言ってしまうえば、感染しなかったとしても、それだけで延長が認められるのです。これが現状です。

その申告期限の延長方法ですが、別途、申請書等の提出の必要はありません。申告書の余白やe-Taxの

特記事項などに「新型コロナウイルスによる申告・納付期限延長申請」という文言を入れていただくだけでOKです。

次に、個別延長した場合の納付期限はいつまでかということですが、これは原則として申告書の提出日です。

振替納税の振替日については個別に連絡がいくはずになっています。所得税の振替納税はだいたい期限が3月15日の時は4月20日ぐらいです。今回4月16日に申告期限が延びていますので、その1か月後ぐらいに引き落とされるのですが、今回のような場合は個別に連絡しますという扱いになっています。

なお、税務調査については6月までは行わない方向で決まっています。7月以降もコロナの影響に対する納税者の反応を見て対応しますということですが、納税者の協力を得られないケースでは基本的には行わないとしています。しないとは言っていませんが、基本的には税務調査も少し自粛気味です。ですから今年は税務調査だいぶ減るだろうと思っています。国税も対応にかなり苦労している状況です。

## ②相続税

個別延長については、相続税にも同じような制度ができています。

新型コロナウイルスの影響により、相続人等が期限までに申告や納付ができない止むを得ない理由があるときは、個別に申請することで期限の個別延長が認められます。

この場合においては、災害等止むを得ない理由がなくなった時から2か月以内に申告・納付期限の延長を申請する旨を付記した申請書を提出することで、申告期限等が延長されます。

では個別延長が認められる止むを得ない理由とは何かというと、例えば感染拡大により外出を控えている場合です。どこまで期限が延長されるかはわかりません。しばらくはこういう状況かと思います。

申請方法は先ほどお話ししたように「新型コロナウイルスによる申告」ということを余白に書いていただければ結構です。納付期限も原則として申告書の提出日となります。

なお、コロナで延ばせば申告期限は後ろにずれますが、そのずらした結果、全ていい方向に向かうとはいえないケースもなかにはありますので、その点ご注意ください。

## 9. 主な特例措置

今般、国税と地方税に関して税制上の措置がとられていますが、皆様に関係があるものについて2つご紹介いたします。

### ①欠損金の繰戻しによる還付の特例

法人の赤字は今10年繰り越せます。でもこれは繰戻し還付です。つまり赤字が出たら後ろに持っていくのではなくて前に戻すやり方です。つまり利益が出て払った昨年の税金に、今年の損をぶつけるという方法です。還付を受ける繰戻し還付というものです。

現在は、青色申告法人で資本金1億円以下の中小法人について欠損金額が生じた場合、その欠損金額をその事業年度の開始の前日1年以内に開始したいいずれかの事業年度に繰り戻して還付請求できますが、この繰り戻し還付を今回コロナで影響が出たので10億円以下の法人まで広げるという措置です。



## ②住宅ローン控除の適用要件の弾力化

最後になりますが、住宅ローン控除の適用要件の弾力化です。

住宅ローン控除の減税特例措置（控除期間 13 年）がありますが、新型コロナウイルス感染症の影響により住宅建設の遅延等の対応として、住宅ローンを借りて新築した住宅取に、令和 2 年 12 月末までに入居できなかつた場合でも、一定の要件を満たせば、控除期間が 13 年に延長された住宅ローン控除の適用を受けることができる措置が講じられました。

要件としては、一定の期日までに新築等に係る契約を行っていることと、令和 3 年 12 月末までに入居していることです。

なお中古住宅取得のケースについても基本的に同じ制度になっています。

## 10. 終わりに

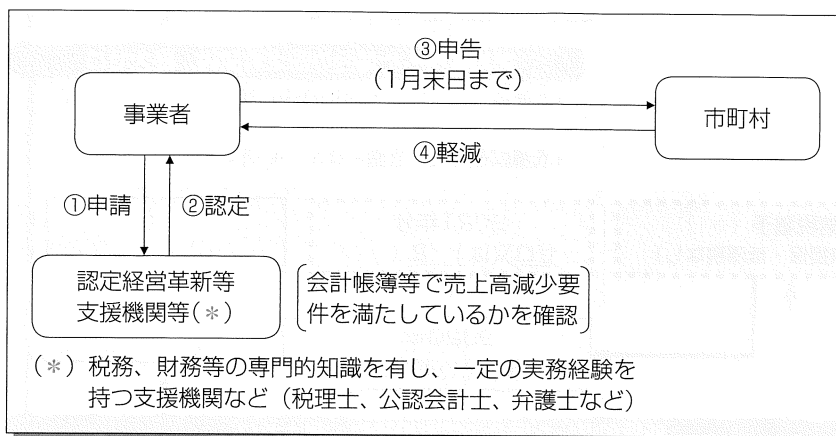
ボリュームがあつて話が駆け足になってしまいましたが、コロナ関係での改正は日々続いていますし、今後もまた新しい制度が出てくるかと思ひます。ただ今回第 2 次補正予算が 150 兆円ぐらいまでいっているかと思ひます。その一方で税収は落ち込んで来年は 50 兆円台になるのではということ、財政的にはかなり厳しい状況になってきています。

今後、この財政を立て直すとなればまた増税の方に向かわざるを得ないのではないかと思ひますが、その狙いどころはやはり富裕層になってくることは間違いないでしょう。このコロナがどこまで続くのか分かりませんが、後にはそういった増税の話も出てくるのではないかと考えています。そういったところで今日の話が終わらせて頂きます。

(終わり)

(資料1)

◆軽減措置の流れ<イメージ>



(資料2)

【主な助成金等の課税関係】

非課税	<p><b>【支給の根拠となる法律が非課税の根拠となるもの】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・雇用保険の失業等給付(雇用保険法12条)</li> <li>・生活保護の保護金品(生活保護法57条)</li> <li>・児童(扶養)手当(児童手当法16条、児童扶養手当法25条)</li> <li>・被災者生活再建支援金(被災者生活再建支援法21条)</li> </ul> <p><b>【租税特別措置法が非課税の根拠となるもの】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・簡素な給付措置(臨時福祉給付金)(措置法41条の81項一号)</li> <li>・子育て世帯臨時特例給付金(措置法41条の81項二号)</li> <li>・年金生活者等支援臨時福祉給付金(措置法41条の81項三号)</li> </ul> <p><b>【新型コロナ特法が非課税の根拠となるもの】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・(★)特別定額給付金(新型コロナ特法4条一号)</li> <li>・(★)子育て世帯への臨時特別給付金(新型コロナ特法4条二号)</li> </ul> <p><b>【所得税法が非課税の根拠となるもの】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・東京都認証保育所の保育料助成金(所得税法9条1項十五号)</li> <li>・(★)企業主導型ベビーシッター利用者支援事業の特例措置における割引券(所得税法9条1項十七号)</li> <li>・(★)東京都のベビーシッター利用支援事業における助成(所得税法9条1項十七号)</li> </ul>
課税	<p><b>【事業所得等に区分されるもの】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・(★)小学校休業等対応助成金</li> <li>・(★)小学校休業等対応支援金</li> <li>・(★)雇用調整助成金</li> <li>・(★)持続化給付金</li> <li>・(★)家賃支援給付金</li> <li>・(★)東京都の感染拡大防止協力金</li> <li>・肉用牛肥育経営安定特別対策事業による補てん金</li> </ul> <p><b>【一時所得に区分されるもの】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・すまい給付金</li> <li>・地域振興券</li> </ul> <p><b>【雑所得に区分されるもの】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・企業主導型ベビーシッター利用者支援事業における割引券(通常時のもの)</li> <li>・東京都のベビーシッター利用支援事業における助成(通常時のもの)</li> </ul>

(★)の助成金等は、今般のコロナウイルス感染症等の影響に関連して創設されたものです。

(注) 上記以外の助成金等の課税関係については、その助成金等の支給元の国や地方公共団体の窓口にてご確認ください。