

## 【新設】フリーレント契約の税務処理について

2025年(令和7年)度の税制改正により、フリーレント契約に係る法人税の基本通達が新設され、**2025年4月1日以後に開始する事業年度**から適用されます。これにより、これまで実務上の判断に委ねられていた損金算入のルールが明確化されました。

### I 本通達の対象となるフリーレント契約

新しい通達の対象とする契約は、まず「**中途解約ができない契約**」に限られます。具体的には、**契約期間の途中で解約が禁止**されていたり、**解約時に残存期間の賃料のほぼ全額を支払う義務**があったりする契約が該当します。その中で、**賃貸借期間のうち賃料の支払がない**、または**通常に比べて少額である期間(無償等賃借期間)**が定められた賃貸借取引に関する契約が対象となります。

### II 対象外となる契約

上記を満たす契約であっても、さらに、以下のような「**課税上の弊害がある**」と判断される契約は、本通達の**適用対象から除外**されます。(下記方法②が使えない)

- ・フリーレント期間がない場合の通常賃料総額と、実際の支払賃料総額との差額が、実際の支払賃料総額のおおむね2割を超える場合。(フリーレントによる割引が過大)
- ・フリーレント期間が**4ヶ月を超え**、かつ、いずれかの事業年度において、その事業年度内の賃借期間のおおむね5割を超える期間が実質的に無償となる場合。(長いフリーレント期間を、1つの事業年度に集中させてしまう場合)

### III 選択可能な2つの損金算入方法

フリーレント契約を結んだ借手企業は、以下のいずれかの方法を選択できます。

賃料総額：1,200(各月120)

賃借期間：X年1月～12月

#### ①支払日の属する事業年度に損金算入する方法

損金	0	0	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	1,200
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計

←-----→

賃借期間

←-----→

フリーレント期間

実際に家賃を支払い始めた月から損金算入する方法です。お金の動きと処理が一致するため、シンプルで分かりやすい方法です。

#### ②総支払賃料を賃借期間に按分する方法

損金	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	1,200
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計

←-----→

賃借期間

←-----→

フリーレント期間

家賃総額を契約期間全体(無料期間も含む)で均等に割り、毎月の損金として処理する方法です。これにより、創業期や新規事業立ち上げ時の損益をより正確に把握できるというメリットがあります。

### IV 結局どちらを選ぶべきか

経理の簡便性(方法①)と、期間損益の適正化(方法②)のどちらを重視するか、自社の方針を決定する必要があります。また、契約が決算月をまたぐような場合は、どちらを選ぶかでその期の利益が大きく変わることもあります。今後フリーレント契約を締結する際は、賃借期間と賃料総額を正確に把握し、適用する処理方法を事前に検討する必要がありますので、今まで以上に契約書をしっかりと確認することが重要となってきます。