



小栗キャップの News Letter

税理士法人オグリ 代表社員・税理士 小栗 悟

岐阜本部 〒500-8847 岐阜県岐阜市金宝町1-3 岐阜第一生命ビル 4F

TEL : 058-264-8858 FAX : 058-264-8708

名古屋本部 〒460-0002 名古屋市中区丸の内一丁目16-15 名古屋フコク生命ビル 6F

TEL : 052-222-1600 FAX : 052-222-1611

Email : info@otc-oguri.com <http://www.otc-oguri.com>

2015年2月25日(水)

通常は契約書で明らか!

固定資産の譲渡時期

宅建業者が作成する不動産の契約書

不動産取引のプロである宅地建物取引業の方が関わる不動産取引では、**契約締結前に『重要事項の説明』と契約締結後に『契約内容記載書面の交付』**が行われます。

前者の説明の場面で示される書類—『**重要事項説明書**』は、宅建業法35条に規定する書面のため『**35条書面**』と呼ばれ、後者の書類は同法37条に規定する書面のため『**37条書面**』と呼ばれます。それぞれ書面で記載する項目は異なりますが、37条書面の必ず記載する条項は次の通りとなります。

- ① 当事者の氏名・住所
- ② 物件の特定に必要な表示
- ③ 物件の引渡し時期
- ④ 移転登記申請時期
- ⑤ 代金等の額、支払時期、支払方法

尚、この必要的記載事項を記載した契約書であれば、それが37条書面として用いられます。

税務上の不動産譲渡損益の計上時期

ところで、税理士が税務判断の参考とする法人税・所得税の通達には、不動産の譲渡の時期は、次のように記されています。

法人が不動産を『**固定資産**』として譲渡する場合には、不動産の譲渡日は原則とし

て『**引渡し日**』(土地等の引渡し日が明らかでないときは、①代金のおおむね50%を收受する日と②所有権移転登記申請日のいずれか早い日)、特例として『**契約効力発生日**』が採られます。尚、宅建業者自身が不動産を『**棚卸資産**』として譲渡する場合には、大量に反復的に取引が行われることから契約日発生基準を採用することはできず、引渡し基準のみが適用されます。**個人の場合も、原則『引渡し日』、特例『契約効力発生日』**ですが、**法人のような『引渡し日』が明らかでない場合の代金の50%收受日等を『引渡し日』とする規定はありません。**

収益計上時期が判断しやすい契約書

ここで、宅建業者の方の作成する契約書ならば、必要的記載事項として、これら通達で示された日が網羅的に示されていることが分かります。実際の引渡し・代金支払状況によりますが、収益計上時期の判断がとてもしやすくなります。親族間取引では、不動産取引に不慣れな方が契約書を作成する場面もあると思いますが、参考としてはいかがでしょうか。



税務調査でも契約書は必ず
チェックされます!