

5分で読める 税のページ

(株)マイツ
公認会計士・税理士
西田隆夫

固定資産の譲渡収益計上の時期

固定資産の譲渡による収益の計上時期

固定資産

動産類

不動産類

(土地、建物、構築物等)

原則

引渡しがあった日⇒相手方の使用収益開始の日など

※ 土地又は土地の上に存する権利の譲渡でその引渡しの日が明らかでないときは、次のいずれか早い日

- ① 代金の相当部分（おおむね50%以上）を収受するに至った日
- ② 所有権移転登記申請（登記申請に必要な書類の相手方への交付を含む）の日

特例

契約の効力が発生する日

（一般には、特約のない限り、契約締結の日）

●固定資産の譲渡収益計上の時期

〈引渡し基準〉

◎原則として引渡し基準により収益計上

税務上、固定資産の譲渡による収益の額は、原則として、その引渡しがあった日の属する事業年度の益金の額に算入するものとされています（法基通2-1-14）。

この場合の「引渡しの日」がいつであるかについては、法基通2-1-2（棚卸資産の引渡しの日）の棚卸資産の販売の場合における「引渡しの日」の判断に関する取扱いが引用されています。

◎法基通2-1-2の内容

税務上、棚卸資産の販売による収益はその引渡しの日において計上すべきこととされていますが、法基通2-1-2では「引渡しの日」がいつであるかについて具体的な基準を明らかにしています。

すなわち、棚卸資産の引渡しの日がいつであるかについて、広く企業会計上も採用されている出荷基準、検収基準、検針日基準などを例示し、法人は、その棚卸資産の種類、性質、販売契約の内容などに応じて、合理的な基準を選択し、これを継続適用すべきことを明らかにしています。

本通達では動産である棚卸資産についてとられる

基準のみならず、さらに土地、建物等の不動産の販売の場合を想定して、相手方の使用収益開始を基準とする引渡しの日）の判定基準を例示しています。

◎土地、建物等の引渡しの日⇒使用収益開始基準

土地、建物その他これらに類する資産の譲渡による収益の計上時期は、原則として引渡しの日とされますが、この引渡しの日がいつであるかについては、一般的に相手方において使用収益ができることとなった日がこれに当たるとされています。

〈契約基準〉

◎土地、建物等は契約基準による収益計上も可

固定資産のうち、土地、建物等については一般的にその引渡しの実関係が外形上明らかでないことが多いことから、譲渡に係る固定資産が土地、建物その他これらに類する資産である場合において、法人がその固定資産の譲渡に関する契約の効力発生日（一般的には契約締結日になります）の属する事業年度の益金の額に算入した場合には、税法上も法人の計算を認めることとされています（法基通2-1-14ただし書）。

◎譲渡契約の効力発生日

譲渡契約の効力発生日とは、通常は譲渡契約締結日となりますが、たとえば借地権の譲渡契約で、「地

主の譲渡承諾を得ることを条件として、本契約の効力は発生するものとする」というような契約の場合には、契約の効力発生日は、譲渡契約書作成の日ではなく、地主の承諾を得た日となります。

〈固定資産の引渡しの日が明らかでない場合の取扱い〉

◎いつ使用収益を開始したか明らかでないときの特殊な引渡しの日判断基準

土地又は土地の上に存する権利で引渡しの日がいつであるか明らかでない場合には、次のいずれか早い日に譲渡があったものとして取り扱うこととされています。

- ① 代金の相当部分（おおむね50%以上）を収受するに至った日
- ② 所有権移転登記の申請（その登記の申請に必要な書類の相手方への交付を含みます）をした日（法基通2-1-14、2-1-2）

（留意事項）

この取扱いは、山林、原野のような土地の譲渡で、その引渡しの日）の判定が困難なものに適用されます。譲渡収益について、いつまでも課税できないなど課税上の弊害も考慮した特殊な引渡しの日判断基準として考えられているものです。