

条件付契約と 税務の取り扱い

契 約する時、将来の不確定の事態に備えて条件を付けることがあります。不動産売買契約であれば、借地権付建物売買契約の際に「地主さんの承諾が得られれば契約の効力が発生する」との条項を入れる場合とか、又、住宅の購入の際に「融資が不成立の時は契約を解除する」との条項を入れる場合とかが例として挙げられます。前者を「停止条件付契約」、後者を「解除条件付契約」といいます。

停 止条件付契約とは、一定の事実（条件）の発生により効力が生じる契約のことです。先の例では「地主さんから承諾が得られた」ときに契約効力発生となります。解除条件付契約とは、ある事実

（条件）が発生したら効力が消滅する契約のことです。先の例では「融資が不成立」になったときに、すでに成立している契約が遡及的に解除（消滅）となります。

な お、契約に条件を付すことは自由ですが、その条件が不法行為、公序良俗違反のものは無効です。また、建築条件付土地売買契約などのように、停止条件にも解除条件にも、どちらにも取扱えるものもあります。

税 務の観点からは、停止条件付契約については、譲渡所得の計上時期が問題となります。譲渡所得の計上時期は資産の引渡口もしくは契約効力発生日（農地等については契約締結日）とされています。

契約の効力は停止条件を終了させる事実が生じた後でなければ生じません。従って、契約締結日をもって譲渡所得の計上時期とはできません。

解 除条件付契約については、その契約が遡及的に解除された場合の税務取扱が問題になります。例えば、不動産を譲渡して多額の税金を申告納付した後、解除条件が成就して契約が消滅した場合です。

個 人の譲渡所得であれば更正の請求による遡及訂正は可能です。しかし、継続企業を前提とする法人税や所得税の事業所得にはこの適用はないものと解されています。過去に収益計上した資産の譲渡契約が解除された場合でも、遡及訂正ではなく、契約解除口の年度の損金とすることとされています。繰戻還付制度が機能していない現状では、この取扱いは厳しい結果を招くことになる場合があります。

まだ寒さの残る山中などに咲き残っている桜のことを余花といいます。密やかで、愛しさを感じます。そんな中、4月末から始まるゴールデンウィーク。5月上旬は殆ど官公庁も企業も休業状態になります。いろいろレジャー行事も盛んに行われますが、その出費が必要経費となるか、給付とはならないか、などよく注意しましょう。

5日立夏、21日小満。



失敗のうちで最大のものは、
失敗を何一つ
自覚しないことである。

（イギリスの評論家
カーライル）

5月の税務メモ

（国 税）

- 4月分源泉所得税の納付（特例適用者を除く）
- 特別農業所得者の承認申請
- 3月決算法人の確定申告
- 9月決算法人の中間（予定）申告
- 所得税確定申告の延納申請分の納付

12日

15H
6月2日

"
"
"

（地方税）

- 4月分個人住民税特別徴収分の納付
- 3月決算法人の確定申告
- 9月決算法人の中間（予定）申告
- 飲区税の納付
- 自動車税の納付

★法人税予定納税額が10万円以下は申告省略です。