

## 不動産仲介手数料の収益計上時期

**Q**：当社は、不動産仲介業を営んでいます。この度、土地売買の仲介を行ったのですが、仲介手数料は契約成立時に50%、所有権移転登記が完了した時に残額の50%を受け取ることになっています。残額を受け取った時にその全額を収益に計上してよいでしょうか。

**A**：残額を受け取った時に仲介手数料の全額を収益に計上することは認められません。

### 【解説】

不動産仲介業者の仲介手数料請求権は、仲介に必要な役務の提供があり、仲介した契約が有効に成立し、仲介手数料の額が具体的に約定されたときには、特別の事由のない限り、その約定の日の属する事業年度の収益に計上すべきものと考えられます。しかし、報酬の支払に関する商習慣としては、取引当事者間において代金の決済が完了し、所有権移転登記が行われた時点、すなわち取引が完了した時点において行われることも多いようです。

このようなことから、税務上は、不動産の仲介行為に係る報酬の収益計上について、原則は契約成立時点としています。法人が継続してその契約に係る取引の完了時点（取引完了前に実際に収受した金額についてはその収受した時点）で収益に計上しているときは、これが認められることとされています。

したがって、ご質問の場合、仲介手数料の全額をその取引が完了した時点で収益に計上することはできませんが、継続適用を条件として、残額の50%については、その取引が完了した時点で収益に計上できます。

