

本メルマガは山下税理士に日常業務の中から「間違いやすい・見落としがちな」税務のチェックポイントをQ&A形式でご寄稿頂いたものになります。ぜひご参考になさってください。

『質問』

マンションの防犯装置を管理組合が無償取得した場合の課税関係

《内容》

甲不動産会社が分譲した区分所有90室のマンションには、区分所有者からなる管理組合（現在法人化されていません。）が組成されています。この度、諸般の事情から防犯対策の強化のため監視カメラ等の装置を甲不動産会社からこの管理組合に無償で贈与したい旨の申し出がありました。

マンションの管理組合が贈与により防犯装置を取得した場合、法人税が課されますか。

『答』

ご質問のケースのような法人化されていないマンション管理組合が、甲不動産会社から防犯装置の贈与を受けても課税の対象とはなりません。

（解説）

1 マンションの区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し、「建物の区分所有等に関する法律」（以下「区分所有法」と略称します。）第3条の規定により、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができるとされています。このような団体としてのいわゆるマンション管理組合は、管理規約があることや、構成員の変更にかかわらず団体が存続し、組織において、代表の選出、総会の運営、財産の管理等の団体としての主要な事項が確定している等がある場合には、法人格を有しなくとも、多数の者が一定の目的を達成するために結合した団体で、単なる個人の集合体でなく、団体としての組織を有し統一された意思の下にその構成員の個性を超越して活動し、管理規約によって代表者又は管理人の定めがありますので、法人税法上は、人格のない社団等に該当します（法法2八）。通常のマンション管理組合はこれに該当するケースが多いと思います。

なお、人格のない社団等も法人税の取り扱いにおいては公益法人等と同様に、収益事業を営んだ場合のみが課税の対象とされます（法法4）。

2 法人税法上、公益法人等は収益事業を行った場合にのみ法人税が課税されます（法法4）が、公益法人等が固定資産の取得又は改良に充てるために交付を受ける補助金等の額は、たとえ当該固定資産が収益事業の用に供されるものである場合であっても、収益事業に係る益金の額に算入しないとされています。しかし、ある収益事業を行っている公益法人等が、直接の相手方からは半額料金をもらい、不足

分は他から補助金という形で補てんを受けるときには、その取引状態でその収益事業が成立しているとみることができますから、この場合における他から受ける補助金の経済的な性質は、収益事業に係る料金と同じとみることができます。このようなことから、収益事業に係る収入又は経費を補てんするために交付を受ける補助金や助成金などは、収益事業に係る益金の額に算入されます(法基通15-2-12)。

3 したがって、仮に法人化されていないマンション管理組合が、甲不動産会社から防犯装置の贈与を受けた場合の寄附金収入の取り扱いは上記2に記した公益法人等と同様ですので(法基通15-2-12)、マンション管理組合が、甲不動産会社から防犯装置の贈与を受けても課税の対象とはなりません。

4 なお、マンションの管理組合が区分所有法第47条に規定する法人登記をして管理組合法人となっている場合には、その管理組合法人は法人税法上、公益法人等として取り扱われます(法法2六、区分所有法47③)。

〈著者プロフィール〉

山下 徳夫 氏

税理士、長崎県出身、旧大蔵省在職時には、法人税法関係の法律の企画立案事務に従事し、税務大学校教授在職中に公益法人課税・減価償却関係等に関する論文発表。

■■■■■ 著作権 など ■■■■■

著作権者の承諾なしにコンテンツを複製、他の電子メディアや印刷物などに再利用(転用)することは、著作権法に触れる行為となります。また、メールマガジンにより専門的アドバイスまたはサービスを提供するものではありません。貴社の事業に影響を及ぼす可能性のある一切の決定または行為を行う前に必ず資格のある専門家のアドバイスを受ける必要があります。メールマガジンに依拠することによりメールマガジンをお読み頂いている方々が被った損失について一切責任を負わないものとします。