

～税務のチェックポイント Q&A15～

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』

法人の事務所として使用しているマンションの修繕積立金の支出について

《内容》

当社は今年の1月に新設した法人で、マンションの1室を事務所として使用しています。このマンションの管理組合に対して、毎月、管理費のほか、修繕積立金を支払っています。この場合の修繕積立金は、長期の積立になることから支払の都度、積立金等として資産計上することになるのでしょうか。

『答』

貴社が支払う修繕積立金についても、返還不能とされるもので、その用途が将来の修繕等のためだけに限定され、かつ、その金額が合理的な方法で算定されている場合のもの等一定の要件を満たすものであれば、その支払期日の属する事業年度の損金の額に算入することが認められると考えられます。

(解説)

1 一般にご質問のご見解のように、修繕積立金は、マンションの共用部分について行う将来の大規模修繕等の費用の額に充てられるために長期間にわたって計画的に積み立てられるものであり、実際に修繕等が行われていない限りにおいては、具体的な給付をすべき原因となる事実が発生していないことから、原則的には、管理組合への支払期日の属する事業年度の損金の額には算入されず（法法22（3）二、法基通2-2-12）、実際に修繕等が行われるまでは前払費用等として資産計上すべきところが妥当と考えられます。

しかしながら、修繕積立金は、区分所有者となった時点で管理組合へ義務的に納付しなければならないものであるとともに、納入した修繕積立金は、区分所有者へ返還しないこととされるのが一般的であり、その場合の修繕積立金については、一旦納入した後においてはその管理支配権は管理組合に移転しているものと認められることから、このような場合においてまで、支払の都度、前払費用等として損金算入を保留することは、事務負担や租税負担の観点からして不合理と考えられ、また、修繕積立金の実態にもそぐわないものと考えられます。

2 このような観点から、国税庁の質疑応答事例の所得税編において、「賃貸の用に供するマンションの修繕積立金の取扱い」と題する回答が公開され、その回答によれば、修繕積立金は、原則として、実際に修繕等が行われその修繕等が完了した日の属する年分の必要経費になるとしつつも、修繕積立金の支払がマンション標準管理規約に沿った適正な管理規約に従い、次の事実関係の下で行われている場合には、その修繕積立金について、その支払期日の属する年分の必要経費に算入しても差し支えないものとされています。

すなわち、修繕積立金の支払がマンション標準管理規約に沿った適正な管理規約に従い、次の事実関係の下で行われている場合には、その修繕積立金について、その支払期日の属する年分の必要経費に算入しても差し支えないものとされています。

- ① 区分所有者となった者は、管理組合に対して修繕積立金の支払義務を負うことになること
- ② 管理組合は、支払を受けた修繕積立金について、区分所有者への返還義務を有しないこと
- ③ 修繕積立金は、将来の修繕等のためにのみ使用され、他へ流用されるものでないこと
- ④ 修繕積立金の額は、長期修繕計画に基づき各区分所有者の共有持分に応じて、合理的な方法により算出されていること

3 この質疑応答事例は、所得税に係る所得金額の計算上の必要経費に係る取扱いとして示されたものですが、基本的には法人が支払う修繕積立金についても同様と考えられ、この取扱いと異なる取扱いをすべき理由等はないものと思われまますので、法人がマンションの区分所有者として支払義務を負う修繕積立金についても、返還不能とされるもので、その用途が将来の修繕等のためだけに限定され、かつ、その金額が合理的な方法で算定されている場合には、同様に取り扱われると考えます。

〈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。