

審判所、質疑応答事例の取扱いと前提が異なる

マンション管理組合に支払った修繕積立基金は経費に算入不可

不動産貸付業を営む請求人がマンションの管理規約に基づき支払った修繕積立基金を必要経費に算入することができるかが争われた裁決で、国税不服審判所は、修繕積立基金が繰り入れられた修繕積立金を取り崩して修繕工事等が行われたことは認められず、所得税基本通達37-2《必要経費に算入すべき費用の債務確定の判定》の(2)に定める「債務に基づいて具体的な給付をすべき原因となる事実が発生していること」の要件を満たさないことから、本件修繕積立基金について、必要経費に算入すべき金額はないとの判断を示した（東裁（所）令5第36号）。請求人は、マンション取得時に支払った修繕積立基金は国税庁の質疑応答事例「賃貸の用に供するマンションの修繕積立金の取扱い」に定められた要件を満たすと主張したが、質疑応答事例は将来予想される修繕工事に関する費用を長期間にわたり計画的に積み立てていくための支出であることを前提とするものであるとし、請求人の主張を斥けた。

請求人、支払った修繕積立基金は国税庁の質疑応答事例の要件を満たす

本件は、不動産貸付業を営む請求人がマンションの管理規約（表1参照）に基づき支払った修繕積立基金を不動産所得の金額の計算上必要経費に算入して所得税等の確定申告をしたところ、原処分庁が、修繕積立基金は実際に修繕等の費用の額に充てられておらず、具合的な給付をすべき原因となる事実は発生していないことから、必要経費に算入されないとして所得税等の更正処分等をしたもの。これに対し、請求人は、修繕積立基金はマンション標準管理規約に沿った適正な管理規約にしたがい、一定の事実関係の下で支払われていることから、全額が必要経費に算入されるとして、原処分の全部の取消しを求め

た事案である。

請求人は、請求人が貸付けの用に供するために取得した新築マンションについてその取得時に一括で支払った修繕積立基金は、国税庁が公表している質疑応答事例「賃貸の用に供するマンションの修繕積立金の取扱い」（表2参照）に定められた要件を満たしており、その支払時にその全額を必要経費に算入すべきと主張。また、予備的に、修繕積立基金の金額はマンションの修繕積立金の約6年分に相当する金額であることから、直近6年分の前払と捉え、経過した月数分を必要経費に算入すべきと主張した。

将来の修繕工事費用を長期間にわたり計画的に積み立てるための支出が前提

審判所は、所得税法37条1項は不動産所得の金額の計算上必要経費に算入すべき金額