

個人が賃貸マンションの修繕積立金を管理組合に支払った場合の必要経費算入時期

個人が区分所有マンションを賃貸する場合には、不動産所得の金額の計算上、管理組合へ支払う修繕積立金の必要経費算入時期が問題となります。

1. 不動産所得の計算上控除する必要経費

(1) 必要経費の範囲

所得税の不動産所得の金額の計算上、不動産賃貸の業務について生じた費用の額は、必要経費に算入されます。ただし、減価償却費以外の費用は、その年12月31日現在で債務の確定しているものに限られます(所得税法第37条第1項)。

(2) 債務の確定要件

上記(1)の「債務として確定しているかどうか」は、次の①～③の全ての要件を満たしているかどうかに基づいて判定されます(所得税基本通達37-2)。

①その年12月31日までに、費用に係る債務が成立していること。

②その年12月31日までに、その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。なお、この場合の「事実の発生」とは、役務提供や給付などの原因が現に生じていることをいいます。

③その年12月31日までに、その金額を合理的に算出することができるものであること。

2. マンション管理組合に支払う修繕積立金の取扱い

(1) 原則的な取扱い

マンションの修繕積立金は、その共用部分につき、将来行うことが見込まれる大規模修繕等の費用の額に充てるため、その区分所有者から月々の管理費と併せて支払われ、管理組合において長期間にわたり計画的に積み立てられているものです。

マンションの区分所有者が修繕積立金として管理組合に支払った金額は、実際に修繕等が行われていない限り、前述1.(2)②の具体的な給付(修繕の対価の支払いのことです。)をすべき原因となる事実

(修繕)が発生していないことから、管理組合への支払期日の属する年分の必要経費には算入することができません。管理組合への支払後、実際に修繕等が行われたときに、その費用の額に充てられた部分の金額について、その修繕等が完了した日の属する年分の必要経費に算入されることとなります。

(2) 支払年分の必要経費に算入できる場合

修繕積立金はマンションの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り、管理規約において納入した修繕積立金は、管理組合が解散しない限り、区分所有者へ返還しないこととしているのが一般的です(マンション標準管理規約(単棟型)(国土交通省)第60条第5項)。このため、通常は返還されない修繕積立金を支払ったにもかかわらず支払った年分の必要経費に算入できず、実際に修繕を行った年分まで必要経費への算入を待たないといけないというのは、実情に合わないといえます。

そこで国税庁では、「質疑応答」において特例的な取扱いを示し、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、前述2.(1)にかかわらず、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としています。

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。