

TAINS

Tax Accountant Information Network System

SERIES TAINS 解体新書

管理組合の課税関係について



草間 典子〔足立〕

I. はじめに

建物の区分所有等に関する法律第3条では「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、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。」と規定しています。このように区分所有者により構成される団体を、管理組合といいます。

管理組合の課税関係については、判断に迷うものもあり、国土交通省が国税庁に事前照会（マンション管理組合が区分所有者以外の者へのマンション駐車場の使用を認めた場合の収益事業の判定について）を行っているものもあります。

今回は、マンションの管理組合及びビル管理組合に関する判決等をご紹介します。

II. 収益の帰属/マンションの共用部分及び敷地を賃貸した収益

平30.3.13 東京地裁
(却下、棄却)
Z888-2200

1. 事案の概要

本件は、マンションの区分所有者全員によって構成される団体である原告が、マンションの共用部分及び敷地の一部を賃貸した収益に係る法人税等について、当該収益は各区分所有者に即時かつ最終的に帰属し、原告には当該収益に係る所得が生じていないとして、法人税等の更正の請求等をしたところ、金沢税務署長から、更正をすべき理由がない旨の通知処分等を受けた事案です。

2. 東京地裁の判断

(1) 人格のない社団等該当性
ある団体が人格のない社団等に該当するというためには、①団体としての組織を備え、②多数決の原則が行われ、③構成員の変更にもかかわらず団体そのものが存続し、④その組織によって代表の方法、総会の運営、財産の管理その他団体としての主要な点が確定しているものでなければならないと解される(昭和39年10月15日最高裁)。

原告は、①本件マンション内に事務所が置かれているほか、規約所定の議決事項について議事を行うために総会が開催され、役員が総会により選任されていることが認められ、団体としての組織を備えているものと認められる。

また、②組合員は住戸1戸につき1議決権を有し、原告においては多数決の原則が行われているものと認められる。さらに、③マンションの区分所有権の譲渡等によって区分所有者につき変更があった場合でも、新たに区分所有者となった者は当然に組合員となるものとされており、構成員の変更にもかかわらず原告という団体そのものが存続するものと認められる。加えて、④原告の理事長が原告を代表し、原告の業務を執行するものとされている上、規約において、総会の開催時期、招集手続や議決に関する事項が定められ、共益費の負担や会計に関する定めも置かれていることなどから、代表の方法、総会の運営、財産の管理その他団体としての主要な点が確定しているものと認められる。

したがって、原告は、権利能力のない社団であり、法人税法上の人格のない社団等に当たるものというべきである。

(2) 収益事業該当性

本件各賃貸は、マンションの共用部分又は敷地の一部という不動産を他の者に継続的に使用させる行為であって、不動産賃貸業に該当し、継続して本件マンション内に原告の事務所を設けて行われるものであるから、収益事業に該当するものというべきである。

したがって、原告は、本件各事業年度における各賃貸収入による所得について、法人税を納付する義務を負うこととなる。

III. 収益事業該当性/入居者から徴収した使用料収入

平21.11.11 非公開裁判
(全部取消し)
F0-2-361

1. 事案の概要

本件は、原処分庁が、区分所有建物

の区分所有者全員から構成される団体である審査請求人が収益事業（不動産賃貸業の附随行為）から生じた所得を得ているとして、法人税の決定処分及び無申告加算税の賦課決定処分をしたことに對し、請求人が、原処分の全部の取消しを求めた事案です。

2. 国税不服審判所の判断

人格のない社団等の収入が、収益事業に係る収入となるためには、その事業が法人税法施行令第5条第1項に列挙された事業で、継続して事業場を設けて行われるものからの収入であることが要件となる。そして、当該収入に係る事業が、政令において定められた事業に該当するか否かについては、当該事業の目的、内容、態様等の諸事情を社会通念に照らして総合的に検討して判断するのが相当である。

冷却水使用料、時間外空調使用料、臨時電力使用料及びスプリンクラー水抜料の各収入に関して、請求人によって、その主となる何らの不動産の貸付けも行われているわけではなく、このように、不動産の貸付けが行われていない場合には、そもそもその附随行為を觀念することはできず、また、当審判所の調査の結果によれば、冷却水使用料等の各収入の実質は、これらに係る費用ないし原価を使用量に応じて、入居者に合理的に負担させるものであることが認められ、不動産賃貸業以外の政令において定められた事業に係る収入にはいずれも該当しないから、当該各収入は収益事業に係る収入であるとは認められない。

IV. 課税仕入れ該当性/管理組合に支払うビルの管理費

平24.9.26 大阪地裁
(棄却)(控訴)
Z262-12048
平25.4.11 大阪高裁
(棄却)(確定)
Z263-12196

1. 事案の概要

本件は、区分所有建物の賃貸事業を行っていた原告が、北税務署長から、消費税等の更正処分等を受けたことから、区分所有権を有するビルの管理組

合への管理費の支払は控除の対象となる課税仕入れに当たることなどを理由として、これら処分等の取消しを求めた事案です。

2. 大阪地裁の判断

本件管理費が課税仕入れに係る対価であるというためには、管理費が、管理組合からの役務の提供に対する反対給付として支払われたものであることが必要である。

本件管理費は、管理組合が行うビルの共用部分の管理等に要する費用であるところ、原告の負担額は、ビルの共用部分の使用収益の態様や管理業務による利益の享受の程度と直接関係なく、団体内部において定めた分担割合に従い定まるのである。そして、原告は、管理組合に対して共用部分の管理を現実委託したか否かに関係なく、また管理組合が行った具体的な管理行為の内容如何にかかわらず、管理費の支払義務を負うものであり、管理組合の管理行為と引換えに管理費を支払っているものでもない。

そうすると、原告は、管理組合に対してビルの管理業務を委託したことを根拠に管理費を支払っているのではなく、管理組合の構成員の義務として、管理費を支払っているものというべきである。

したがって、本件管理費は、管理組合が行う管理業務と対応関係にある金員であるとはいえず、役務の提供に係る対価であるとは認められない。

本件管理費は課税仕入れに係る支払の対価には当たらない。

V. おわりに

TAINSで検索していただく際のキーワードは「管理組合」です。

上記判決等の他に、管理組合に支払う修繕積立金の取扱いについての質疑応答事例や管理費の消滅時効についての判決も併せて検索することができます。

TAINSの入会に関するお問い合わせは、データベース事務局へ
TEL 03(5496)1195

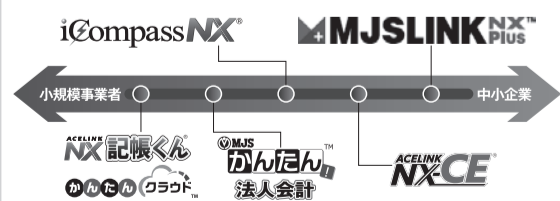
会計事務所向けシステム
と云えば、
MJS!
ミロク情報サービス



MJSは会計プロフェッショナルのための最強ツールACELINK NX-Proと顧問先業務システムとの連携で会計事務所を全面支援。顧問先の満足度を向上させ、長期的により良い関係を構築します。

会計事務所向けERPシステム
ACELINK NX-Pro

事業所・企業規模に合わせたラインアップ。MJSの顧問先向け業務パッケージ



(顧問先へ導入いただくことで、ACELINK NX-Proの実力を最大限に活かします)

●ACELINK NX-Pro, ACELINK NX記帳くん, かんたんクラウド, iCompass NX, MJSLINK NX-Plus, MJSかんたん! 法人会計, ACELINK NX-CEは株式会社ミロク情報サービスの商標又は登録商標です。

MJS 財務と経営システムのリーディング・カンパニー
株式会社ミロク情報サービス **MJS 検索**
東証第一部上場(証券コード:9928)