立ち読みコーナー http://www.lotus21.co.jp/ta

# 共用部分の賃貸収入は法人税の課税対象に



# マンション等の収益事業めぐる 課税問題で初の裁決事例

マンションや団地建物の屋上部分(共用部分)を有効活用するため、その屋上部分をアン テナ基地局として携帯電話会社に賃貸することで賃貸収入を得ている管理組合が少なくない ようだ。このとき、賃貸収入が管理組合の収入として法人税の課税対象になるか否かという 問題が生じるが、この問題について国税不服審判所が判断を下した。審判所は、賃貸収入を 得ていた団地建物の本件管理組合は「人格のない社団等」に該当すると判断。団地共用部分 の賃貸収入は、本件管理組合の収益事業による収入であり、法人税の課税対象になると判断 している (平成25年10月15日裁決)。

# 団地建物の共用部分にアンテナ基地局を設置、賃貸収入が発生

今回紹介する裁決事例は、団地の管理組合 である納税者(以下「本件管理組合」とい う)が団地共用部分の一部をアンテナ基地局 などの設置のために携帯電話会社に賃貸して 得た収入の課税上の取扱いが問題となってい た事案だ。

本件管理組合は、団地共用部分である団地 屋上の塔屋部分を賃貸して得た収入を「移動 通信網賃貸料」として修繕積立金会計に繰り 入れる一方で、その賃貸収入について税務申 告を行っていなかった。この点、税務署は、 本件管理組合は「人格のない社団等(法人税 法2条8号)」に該当し、賃貸収入は本件管 理組合に帰属する収益事業による収入である

として、法人税の決定処分および無申告加算 税の賦課決定処分を行っていた。

# 本件管理組合は人格のない社団等に該当

本事案で争点となったのは、①本件管理組 合は法人税の納税義務が発生する「人格のな い社団等」に該当するか否か、②団地共用部 分の本件賃貸収入は本件管理組合と団地建物 の各区分所有者のいずれに帰属するか、③団 地共用部分の本件賃貸は「収益事業」に該当 するか否かの3点だ(表参照)。

国税不服審判所は、まず、本件管理組合が 「人格のない社団等」に該当するか否かにつ いて、①総会を組織し理事長以下の役員を置 くなど団体としての組織を備えていること、

#### 最高裁昭和39年10月15日第一小法廷判決

私法上の概念である「法人格を有しない社団」といい得るためには、共同の目的のために結集した人 的結合体であって、①団体としての組織を備え、②多数決の原則が行われ、③構成員の変更にかかわら ず団体そのものが存続し、④その組織において代表の方法、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団体でなければならないものと解されている。

●週刊T&Amaster 商品概要 https://www.sn-hoki.co.jp/shop/product/book/detail\_2531.html **☎**0120-6021-86 見本誌請求 http://www.lotus21.co.jp/mihonsi.html 立ち読みコーナー http://www.lotus21.co.jp/ta

# 【表】 本事案の争点と審判所の判断内容

争 点	審判所の判断内容
①本件管理組合は「人格のない社団等」(法人税法2条8号)に該当するか否か。	本件管理組合が、①団体としての組織を備え、②多数決の原則が行われ、③構成員の変更にかかわらず団体そのものが存続し、④団体としての主要な点が確定している点を踏まえれば、本件管理組合は「人格のない社団等」に該当する。
②団地共用部分の本件賃貸収入は本件管理組合と団 地建物の各区分所有者のいずれに帰属するか。	定期総会の決議に基づき本件賃貸借契約を締結し、 本件賃貸収入を収受している本件管理組合に帰属す る(団地建物の各区分所有者には帰属しない)。
③団地共用部分の本件賃貸は「収益事業」に該当するか否か。	共用部分の本件賃貸は、不動産貸付業に該当するため、法人税法2条13号にいう収益事業に該当する。

- ②総会は多数決の原則が行われていること、
- ③本件管理組合の構成員である組合員が変更されても本件管理組合は引き続き存続すること、④本件管理組合の代表の方法、総会の運営など団体としての主要な点が確定していることを指摘。これらの事実を踏まえれば、本件管理組合は「人格のない社団等」に該当すると判断した。この審判所の判断は、最高裁昭和39年10月15日第一小法廷判決の判断内容(前頁参照)を踏まえてのものだ。

### 審判所、賃貸収入は各区分所有者に帰属せず

国税審判所は、団地共用部分の本件賃貸収 入が本件管理組合と団地建物の各区分所有者 のいずれに帰属するかについては、次のよう な判断を示した。審判所は、団地建物の共用 部分を管理する本件管理組合が、定期総会の 決議に基づき本件管理組合を当事者として本件賃貸借契約を締結し、本件賃貸収入を収受していることを踏まえれば、本件賃貸収入はいったん「人格のない社団等」である本件管理組合に帰属すると指摘。

本件賃貸収入がいったん本件管理組合に帰属した段階で、法人税の納税主体である本件管理組合の収益として法人税の課税対象となり得るため、本件賃貸収入は本件管理組合に帰属する収益であると判断した。

#### 共用部分の本件賃貸は「収益事業」に該当

また、団地共用部分の本件賃貸が「収益事業」に該当するか否かについては、本件管理組合が行った共用部分の本件賃貸は不動産貸付業に該当するため、法人税法2条13号にいう収益事業に該当すると結論付けている。

#### 団地建物(共用部分)の修繕費は損金に該当せず

審査請求において本件管理組合(納税者)は、本件賃貸収入に法人税が課税されない旨を主張する一方で、仮に、本件賃貸収入に法人税が課税されるのであれば、団地建物(共用部分)の修繕費の一部の損金算入を認めるべきである旨を主張していた。

しかし、この主張に対して審判所は、団地建物(共用部分)の修繕費は本件団地の維持のために要した費用であり、アンテナ基地局の維持管理を目的として支出したものとは認め難いと指摘。不動産貸付業に係る費用とはいえず、それ以外の事業に共通する費用であるともいえないため、団地建物(共用部分)の修繕費は損金には含まれないと判断している。