

質問 1

私は、医業の傍ら、購入した分譲マンションを賃貸して収入を得ています。
私は区分所有者ですので、マンションの管理費とは別に、管理規約に定められている修繕積立金を毎月支払っています。
この修繕積立金は、必要経費として処理してよろしいでしょうか。
なお、この修繕積立金は、区分所有者である私に返還されるものではありません。

回 答 支払った修繕積立金は、マンションの管理組合がマンションの区分所有者に返還義務を有しないことなど、一定の要件を満たす場合には不動産所得の金額の計算上、必要経費に算入することができます。

マンションの区分所有者である不動産所得者（個人）がマンションの管理組合（一般的には「人格なき社団等」に該当します。）に支払った修繕積立金の所得税法上の取扱いについては、「繰延資産として、その償却費を必要経費に算入する」方法や「前払費用として、管理組合が実際に修繕を行った時に必要経費に算入する」方法もあろうかと思えます。

しかしながら、次のような場合には、マンションの管理組合への支払債務が確定した日の属する年分の必要経費として差し支えないものと考えられます。

- (1) 管理組合の運営に当たっては、適正な管理規約に定められた方法により行われていること
- (2) 管理組合は、納付され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) 区分所有者にとっては、区分所有者となった時点で管理組合へ修繕積立金を納付しなければならないこととされていること
- (4) 修繕積立金は将来の修繕のためにのみ使用されるものである（他へ流用されるものではない）こと
- (5) 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、合理的方法により算出されていること

したがって、ご質問の場合の修繕積立金として支払う金額は、マンションの管理組合がマンションの区分所有者に返還義務を有するものではないことなど、上記の要件を満たしており、また、そのマンションの管理規約において定められている支払期日に支払義務が確定しますので、その日（支払期日）の属する年分の不動産所得の計算上、必要経費に算入して差し支えないものと考えられます。

北海道医報年間購読のご案内

北海道医師会では北海道医報の定期購読を希望される方に、年間購読のご案内をしております。ご希望の際は下記までお問い合わせください。

購読料金：3,300円（税込）

購読期間：年度ごと 4月～翌年3月までの1年間

募集対象：医療機関、医療関係団体や法人、または個人

支払方法：指定の口座への振込または郵便振替

問い合わせ先：北海道医師会 事業第一課

TEL 011-231-7661 FAX 011-241-3090 E-mail ihou@m.douj.jp