

## 修繕積立金の 必要経費算入

**マ**ンション管理組合に支払う修繕積立金は将来の大規模修繕に備えた積立金で、毎月管理費と一緒に支払います。

**マ**ンションが貸付用の場合、名前が積立金とありますし、修繕費用の発生が将来のことなので、一見必要経費にならないのではないかと思います。管理組合への債務確定年分に必要経費に算入してよいことになっています。前払費用などとしなくてもよいということです。

**こ**こで一つ気をつけなくてはならないのは、中古マンションを購入した場合の、売主が修繕積立金を滞納していたときの取扱いについてです。

**建**物区分所有法の8条によると、その中古マンションの買主にも滞納管理費・修繕積立金負担義務が生ずることになっています。もちろん、管理費等を滞納した張本人は、本来の債務者として支払義務がありますが、中古マンションの買主にも支払義務が法的に発生するのです。

**こ**の区分所有法8条の効力は競売の場合にも有効です。担保されていた一般債権は競売により消滅するのですが、滞納管理費・修繕積立金については、競売により落札した新しい所有者にも引き継ぎ責任を負わせます。

**時**効について、平成16年4月23日の最高裁判決はマンション管理組合が組合員で

ある区分所有者に対して有する管理費及び特別修繕費としての債権を5年間の短期消滅時効に該当としましたので、長期の未払いは最低でも5年分につき責任が承継されます。

**さ**で、中古マンション取得時に支払う滞納の管理費・修繕積立金の必要経費性についてですが、金額が多額のケースが多く、これはそのまま経費算入というわけにはいきません。固定資産税等の口割計算負担額と同じように取得価額を構成します。

**な**お、取得時ではなく使用時の修繕積立金を必要経費とせず、前払費用などとしていた場合には、管理組合が実際に修繕したときの必要経費にするか、或いは、そのマンションを譲渡するようなときに不動産所得の金額の計算上必要経費に算入します。これについては国税審判所の裁決例があります。

ゴールデンウィークに始まる5月は風薫る快適な季節です。例年この時期はレジャー行事が盛んです。それに伴う出費について税務上特殊な扱いがありますので注意が必要です。自動車税は、4月1日現在の所有者に対して課される道府県税です。来年3月までの一年分の納税通知書が送られてきますので、期日までに納付して下さい。

5日立夏、21日小満。



正直とか親切とか友情とか、  
そんな普通の道徳を堅固に守る人こそ、  
真の偉大な人間というべきである。

(フランスの作家 アナトール・フランス)

### 5月の税務メモ

(国税)

(地方税)

- 4月分源泉所得税の納付(特例適用者を除く)
- 特別農業所得者の承認申請
- 3月決算法人の確定申告
- 9月決算法人の中間(予定)申告
- 所得税確定申告の延納申請分の納付

10日  
16日  
31日  
々  
々

- 4月分個人住民税特別徴収分の納付
- 3月決算法人の確定申告
- 9月決算法人の中間(予定)申告
- 都区税の納付
- 自動車税の納付

★法人税予定納税額が10万円以下は申告省略です。