

【マンション等の収益事業をめぐる課税問題で初の裁決事例】

「団地の管理組合である請求人は、人格のない社団等に該当し、団地共用部分の賃貸による収入は、請求人の収益事業による収入であるとした事例」（棄却・平成 25 年 10 月 15 日裁決）
(国税不服審判所 Web Site <http://www.kfs.go.jp/service/JP/93/08/index.html>)

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である。

(1) 事案の概要

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「移动通信網賃貸料」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**を行った。この賦課決定処分に対して、本件管理組合は、当該収入は団地建物の各区分所有者の不動産収入であって本件管理組合の収入でないなどとして、その全部の取消しを求めて国税不服審判所へ審査請求したことによる。

(2) 争点と判決

争 点	国税不服審判所の判決
①本件管理組合は「人格のない社団等」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本件団地の共用部分の賃貸収入は、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。	共用部分の賃貸収入は、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。
③本件団地の共用部分の賃貸は、収益事業（不動産貸付業）に該当するか否か。	共用部分の本件賃貸は、本件管理組合が自己の責任と負担において管理している団地共用部分を賃貸して対価を得ていることから、 収益事業に該当 する。

本事業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。国税不服審判所の判断は、下記の通り。

(イ) 本件管理組合は人格のない社団等に該当

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、上記表中の4点(①～④)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。なお、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の内容を踏まえてのものである。

(ロ) 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。

(ハ) 共用部分の本件賃貸は「収益事業」に該当

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、本件管理組合が携帯電話会社と契約を締結し、携帯電話会社に対して自己の責任と負担において管理している団地共用部分を賃貸して対価を得ていることから、本件賃貸は収益事業(不動産貸付業)に該当すると結論付けている。

(3) 結論

以上により、本件管理組合は人格のない社団等に該当し、本件賃貸収入が請求人の収益事業による収入であるとしてなされた法人税の決定処分および無申告加算税の賦課決定処分は、いずれも適法であるとされた。