

素敵に

中央区分譲マンション管理情報誌 第42号

マンションライフ

特集

マンション 管理組合をめぐる 税金のはなし

アンテナの設置による
収入は課税対象に
なるのかしら？

そうかも
知らないなあ



平成27年度—第2回

中央区分譲マンション管理セミナー



管理組合の会計について理解しよう

管理組合の会計の ポイントと仕組

- 管理組合の会計の目的
- 滞納管理、税務、資金運用など
- 管理組合の会計
チェックポイント

[日 時] 平成27年 **8月29日(土)** 午後1時30分～3時30分
セミナー終了後に中央区分譲マンション管理組合交流会員との座談会を行います。

[会 場] 中央区役所8階大会議室

[講 師] マンション管理士 平田 英雄

[対 象] 区内の分譲マンションにお住まいの区分所有者
および管理組合の役員

[定 員] 100名(先着順)

[費 用] 無 料

[申込期間] 8月17日(月)から8月28日(金)午後5時まで

[申込方法] 電話またはファクス

(①マンション名②所在地③氏名④電話番号を記入)

電話は平日の午前8時30分から午後5時まで

ファクスは8月28日の午後5時までにお申し込みください。

[申込(問合せ)先]

〒104-0061 中央区銀座1-25-3 京橋プラザ2階

一般財団法人中央区都市整備公社

電話 3561-5191 FAX 3561-5192



マンション 管理組合をめぐる 税金のはなし

特集

マンション管理組合は、マンションの区分所有者が共有している資産（敷地や建築物、設備など）を管理することを目的に、区分所有者で構成される団体です。そのため、マンション管理組合では、自分たちの「共済」のための事業を行っていることから、通常の場合、納税の必要はありません。しかし、マンション管理組合でも、「収益事業」を行っていると思なされる場合については、その事業から生じた所得に対し法人税等が課税されます。

では、課税対象となるマンション管理組合が行う収益事業には、どのようなものがあるのでしょうか？

今回は、近年トラブルが増えているマンション管理組合が納税するケースについてご紹介します。

マンションで想定される収益事業とは？

収益事業と思なされる可能性がある代表的な事業は以下のとおりです。

収益事業の区分	事業の内容
物品販売業	自動販売機設置収入
物品貸付業	カーシェアリング、自転車レンタル料
不動産貸付業	携帯基地局、広告看板、電柱の設置収入
製造業	太陽光発電、風力発電
旅館業	ゲストルーム宿泊料
遊戯所業	フィットネスルーム、プール使用料
駐車場業	駐車場の利用料



※収益事業とみなされない場合には、課税の対象にはなりません。

こうしてみると、マンション管理組合の収益事業が多岐にわたっていることがわかります。具体的な例をいくつか見ていきましょう。

マンション管理組合をめぐる税金のはなし

マンションの屋上に携帯電話基地局があるけど？

マンション屋上に携帯電話の基地局を設置し収入を得ている場合、納税の義務が生じるか最近話題になりました。

このことについて、国税庁は、ホームページの質疑応答事例の中に、「マンション管理組合が携帯電話基地局の設置場所を貸し付けた場合の収益事業判定」を掲載し、その見解を公表しています。

内容としては、携帯電話基地局（アンテナ）設置のために、マンション屋上（共用部分）の使用を目的として、通信業者と建物賃貸借契約を締結し、マンション管理組合が、「マンション屋上の使用の対価として設置料収入を得た場合には、収益事業（不動産貸付業）に該当し、「その収益事業から生じた所得に対して法人税が課されることになる」としています。

マンションの屋上にある看板は？

マンションの屋上（共有部分）の一部を、区分所有者以外の第三者に広告看板として使用させ、その対価を得た場合にも、課税対象となるケースがあります。



駐車場使用料の収入は？

マンション管理組合では、管理規約や駐車場使用細則に従い、マンションに設置した駐車場を、一般的には使用したい区分所有者と駐車場使用契約を締結し、有料で貸し出していると思いますが、昨今、区分所有者による駐車場の利用の減少に伴い、駐車場に空きが生じその対策として、区分所有者以外の者に駐車場を貸し出すケースが増えています。

このことについて、「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」（国土交通省照会・国税庁回答）で以下の内容のコメントがあります。

基本的には、

- （ア）（イ）両方に該当する場合、これを「区分所有者を対象とした共済的事業である」と認め、駐車場使用料を「管理費の割増金」と考え、法人税等の課税対象としない。
 - （ア）標準管理規約に沿った管理規約を定め、区分所有者に対して駐車場の使用を認めている。
 - （イ）駐車場の使用料収入は、駐車場管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積立てる。
- 区分所有者以外の者へ駐車場を有料で貸し出す場合、原則、マンション管理組合は収益事業を行っているとはみなす。
- 駐車場の募集方法や使用契約の内容によって、区分所有者以外に貸し出している部分だけでなく、区分所有者に貸し出したものでも、駐車場使用料が収益事業から得られる収入として見なされ、課税対象となる場合がある。

駐車場の外部貸し出しに関する事例

- ケース①** 恒常的に空き駐車場が発生しており、空き駐車場を外部に貸し出している。（募集条件に差異はつけない）

Aマンション駐車場



<前提条件>

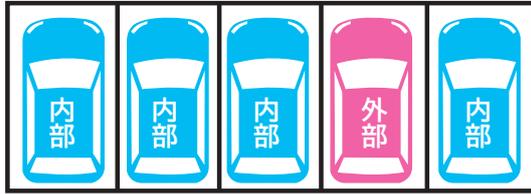
- 募集は外部に対しても広く行い、外部使用の条件も区分所有者に対するものと同様の条件とする。
- 区分所有者から駐車場の使用希望があったとしても、外部使用者に早期明け渡しを求めない。

▶ 外部使用のみならず、区分所有者の使用を含めた駐車場のすべてが駐車場業として収益事業に該当する。

==== 駐車場収入の全部が収益事業に！ ====

ケース② 恒常的に空き駐車場が発生しており、空き駐車場を外部に貸し出しする。 (募集条件に差異をつける)

Bマンション駐車場



<前提条件>

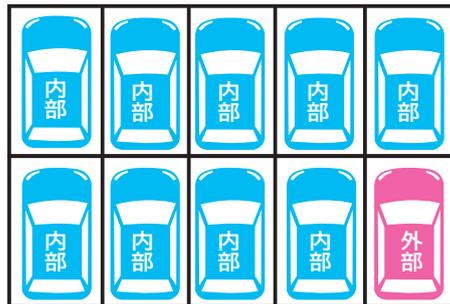
- 区分所有者の使用希望がない場合にのみ外部に対する募集を行い、貸し出しを行う。
- 区分所有者の使用希望があれば、外部使用者は、一定の期間内に明け渡さなければならないといった区分所有者を優先する条件を設定している。

▶ 区分所有者の使用は共済的な事業（非収益事業）であり、空き区画を利用した事業のみが収益事業（駐車場事業）に該当する。

外部貸し出しの収入のみが収益事業に！

ケース③ 空き駐車場を短期間外部に貸し出しする。

Cマンション駐車場



<前提条件>

- 区分所有者の使用希望がない場合であっても、外部に対する積極的な募集は行わない。
- 外部から申し出があり、空き駐車場があれば、短期的な貸し出しを許可する。

▶ 外部使用による収益は、区分所有者のための共済的な事業を行うに当たっての付随行為とみることができる。

全部非収益事業

以上のように貸し出し方等によって、駐車場収入が課税対象となるケースがありますので、マンション管理組合で注意する必要があります。

まとめ

マンション管理組合が、収益事業を行っているにもかかわらず、適正に税金を申告していない場合は、追徴課税の対象となります。

収益事業を開始する前に、申告費用や納税額を勘案し、マンション管理組合にとってどのようなメリットやデメリットがあるかを対比しながら検討することも大切です。

特集記事監修：一般社団法人 東京都マンション管理士会 都心区支部

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-3-8 神田Nビル5階 TEL 03-3453-3563

国勢調査の回答にご協力ください！

本年は、国勢調査の5年に1度の実施年です。日本の未来をつくるために必要なわが国で最も重要な統計調査です。ぜひ調査の回答にご協力ください。

共同住宅への調査書類の配布は、9月10日(木)から調査員が個別に訪問するか、それが困難な場合は集合ポストに直接投函する方法で行います。国勢調査についてのお問い合わせは、下記のコールセンターまでご連絡ください。



<回答期限>

- インターネットにより回答する場合 9月20日(日)
- 同封の返信用封筒により調査票を郵送する場合 10月7日(水)



中央区コールセンター 03-6702-0275

開設期間：9月10日(木)～10月25日(日)

受付時間：午前8時～午後8時(土・日・祝日もご利用になれます)

中央区 区民部 区民生活課 調査統計係 03-3553-7313

中央区分譲マンション管理組合交流会への入会のご案内

平成27年度の交流会開催予定

第37回交流会 10月10日(土)

第38回交流会 平成28年3月12日(土)
第13期定期総会

交流会とは？ 中央区内に所在する分譲マンションの管理組合役員や区分所有者が、マンションの管理運営に関する情報を交換しあう場です。

参加資格は？ 団体会員：分譲マンション管理組合代表
個人会員：分譲マンションの区分所有者

活動は？ 分譲マンションの日々の活動について、情報交換を行う交流活動を年3回行っています。また、分譲マンションの管理・運営に関する特定のテーマについての勉強会を随時開催しています。同じ問題を抱える方々との意見交換や経験者のアドバイスは大変貴重です。ひとりで悩まずご相談ください。

会費は？ 無料



いつでも入会できます。あなたも参加してみませんか？見学もできます。

【申込(問合せ)先】交流会事務局：中央区都市整備公社まちづくり支援第一課

TEL 03-3561-5191 FAX 03-3561-5192



あるマンションの理事会で、災害時におけるマンション居住者の安全確保について話し合いがあり、その中で、大きな地震によりマンション内が停電し、エレベーターが停止した場合、高層階のマンション居住者が取り残されることが考えられると話題になったそうです。また、電話が不通になり、携帯電話も通信事業者がネットワーク制限を行うことによりつながりにくくなり、高層階にお住いの高齢者や障害のある方々が、警察署や消防署などへの救助要請が困難になる場合も考えられるという意見もあったそうです。

こうした話し合いの中で、理事の一人が、趣味でアマチュア無線の資格を持っていることが分かりました。携帯電話の普及でアマチュア無線の利用は低下する一方ですが、電話線や携帯電話のネットワークを使わないため、無線は阪神淡路大震災や東日本大震災で、頼りになる通信手段として高く評価されました。そこで、理事会では、その理事さんに担当者となってもらい、「緊急時におけるアマチュア無線活用マニュアル」を作成することになったそうです。「普段は趣味で使用するものが、災害時には人助けに大きく貢献するかもしれないね」と、担当になった理事さんは気持ちを引き締めていたそうです。



●●マンションですが、さきほどの地震により、●●号室にけが人が出たので、至急、救急車の要請をお願いします。



了解しました。
こちらから至急手配します。

編集・発行

一般財団法人 中央区都市整備公社 まちづくり支援第一課

〒104-0061 中央区銀座1-25-3 京橋プラザ2階

TEL 03-3561-5191 FAX 03-3561-5192

e-mail zai.chuo.toshi.kosha@theia.ocn.ne.jp

URL <http://www.chuoku-toshiseibikosha.or.jp/> (中央区役所のホームページとリンクしています)

公社利用のご案内

●受付時間:平日の午前8時30分～午後5時 ●お休み:土・日曜日、休日、年末年始(12月29日～1月3日)