

県福管連

かわら版

第109号

発行日:平成 27年1月 25日

発行:NPO法人福岡県マンション管理組合連合会

TEL:093-922-4877 FAX:093-922-4750

URL <http://www.kenfukukanren.com/>

E-mail fk.m-rengoukai@s3.dion.ne.jp

携帯電話基地局を設置して収入を得ている管理組合様！ 税務申告していますか！？

マンションの共用部分（屋上）の一部を携帯電話基地局として通信会社に賃貸して得た収入について、税務当局が収益事業による収入であるとして、法人税及び無申告税を課したことに對し、管理組合側が取り消しを求めた審査請求に平成25年10月15日、決済が下りました。国税不服審判所は、税務当局の処分は適法であるとしてしました。

この判決を受けて、国税庁のホームページの質疑応答事例に「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」という項目が追加されました。これは、同様のケースで税務申告していない管理組合に対し、税務申告・納税が必要であることを周知して、自主的な申告・納税を促すものと考えられます。

では税務申告・納税を行っていない管理組合はどのような対応を取るべきでしょうか？まずは、管理会社や税理士・公認会計士に相談することはもちろんですが、「申告・納税をしないという選択肢はない」ということに注意してください。

すでに収入を得てしまっている以上、収入金額の多寡に係わらず納税義務は発生しています。さらに、法人税の時効は原則5年（脱税の場合7年）ですので、過去5年間にさかのぼって申告する必要があります。

この時課税されるのは法人税、法人住民税、法人事業税ですが、申告期限を超えての申告になるので無申告加算税、延滞税が加算されます。また、基準期間（前々事業年度）の賃貸収入の合計が年間1,000万を超えていれば消費税、地方消費税の対象となります。

なお、税務調査があつて指摘されたらその時にすればいいとか、管理組合に税務調査が入ったという話など聞いたことがないから大丈夫だろうとお考えの向きもあるかもしれませんが、**携帯通信各社は「支払調書」というものを税務当局に提出しています。**

これには基地局の賃借料をいつ、どこの誰に、いくら支払ったかということが記載されています。すなわち、税務当局はどここの管理組合にいくら賃借料が支払われたかということすべて把握しており、当然、税務申告をしているかどうかも即座にわかる状況です。

逆に、今税務調査に来ないのは、周知を図っている期間であり、自主的に申告することを待っていていると考えるのが妥当でしょう。現に八幡の某マンション管理組合が最近指摘を受けています。

本来の申告期限（通常は事業年度終了の日から2ヵ月以内）を超えて申告した場合は、無申告加算税が課されます。税務調査を受ける前に自主的に申告すれば5%が上乘せされ、税務調査で指摘された場合は納税額50万円までが15%、50万円を超える部分については20%となります。又、納付期限までに納付されない場合には、原則として法律で定められた期限の翌日から納付する日までの日数に応じて、利息に相当する延滞税が自動的に加算されます。携帯基地局の賃貸収入については、経費となるものがほとんどないと考えられるので、年間収入×税率＝税額となります。概略の例として、年間収入100万円の場合、およそ税額26万。5年間さかのぼって26万×5年＝130万 無申告加算税・延滞税を含めるとおよそ150万の納税が必要です。管理組合にとって非常に大きな負担となりますが、看過すれば、役員の問題に発展する可能性もあります。（参照：センター通信12月号）

役員の見覧をお願いします。

<連絡先 県福管連 093-922-4877>

理事長									

『滞納管理費等回収に関するお知らせ』

この度、県福管連においてマンション管理費などの滞納問題等に関するご相談を、弁護士・司法書士が合同で組織する「滞納管理費等回収専門家グループ」へ紹介する窓口を開設いたしました。（法的手続きは全てこのグループに任せられます。）

着手金・報酬について

	着手金（連合会会員）	着手金（連合会非会員）	報酬
滞納者が 1人	50,000円	80,000円	回収金の30%以内
滞納者が 2人	70,000円	100,000円	回収金の30%以内
滞納者が 3人	90,000円	120,000円	回収金の30%以内
滞納者が 4人	110,000円	140,000円	回収金の30%以内
滞納者が 5人	130,000円	160,000円	回収金の30%以内

※ 滞納者が1人増えるごとに、着手金は20,000円を追加

※ 回収交渉等の結果、分割支払となった場合の報酬は要相談

※ 上記金額のほかに、実費（登記事項証明書取得費、郵券等の通信費、訴訟手続きでの印紙など）が別途必要

※ 上記の手續費用に関しては、管理組規約に「弁護士費用等の回収費用を、滞納者に対し請求できる」との条項があれば、滞納者に請求可能
(非会員の場合)

福岡県マンション管理組合連合会 入会金 20,000円

※入会金のほかに、別途年会費（20戸までは24,000円）

20戸以上は、24,000円+（戸数×240円）

▶ 年度途中の入会は、会費は月割計算となります。

最高裁判所の判決で、管理費請求権は5年の消滅時効にかかると判断されています。つまり、管理組合が請求できる滞納管理費は、請求時から過去5年分だけなのです。

最初は少額の滞納でも長期間放置すれば一括で回収することが困難なことにもなりかねませんし、一度は支払ってもらったものの滞納が繰り返されるといった問題なども少なくありません。まずは、お早めにご相談を！

「滞納管理費等回収専門家グループ」が、責任をもって対応します。

詳しくは下記までお問い合わせください。

NPO法人 福岡県マンション管理組合連合会

TEL093-922-4877 FAX093-922-4750

第2回マンション管理セミナーの案内

平成26年度第2回マンション管理基礎セミナーを3月15日(日)13:30~開催します。講座内容は次回かわら版にてお知らせしますが、総会を控えての予備知識等を主体にしたいと考えております。(会員・非会員問わず無料)

是非ともご来場のための予定をお願いします。

◇ 日時：平成27年3月15日(日) 13:30~17:30

◇ 場所：西日本総合展示場A IM311・312 会議室

改修工事実践講座のお知らせ

今年、最初の改修講座実践講座を開催します。

今年・来年から、大規模修繕を予定している管理組合様又は、過去の大規模修繕に禍根を残した管理組合様、是非ともご参加ください。最近、参加者の減少が垣間見えますので、講座終了後、個別相談(長期修繕計画作成等を含む)も承ります。

◇ 12期第1回目

主題：失敗しない改修講座の進め方

テーマ：「準備段階から計画まで」

日時：2月21日(土)13:00~15:00

場所：県福管連セミナー室(2台駐車可)

定員：先着20名迄

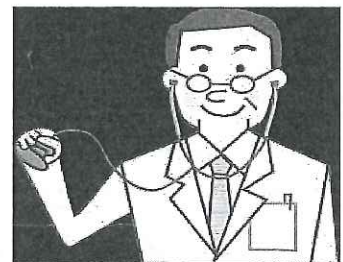
参加費：無料

申込先：県福管連事業部：(國家) TEL093-931-0177 fax093-922-4750

無料規約診断の実施

総会の、シーズンが迫ってまいりました。
総会開催までに管理規約を見直しませんか?
無料管理規約診断を開催します。

未だに、分譲当初の管理規約のまま、管理組合運営を行っているマンションが数多く見受けられます。今一度、ご自分のマンションの管理規約を見ていただき、実際の管理組合の運営状況と管理規約との関係を見直していただければと思います。



- 診断実施日時：平成27年2月21日(土)10:00~12:00
- 申込み要領：事前に事務局へ電話で予約をお願いいたします。(4件まで)
- 申込み条件：2月21日の診断日に参加できること。
- 管理規約の送付：診断の対象となる管理規約は、2月12日(木)18時までに、コピーを1部事務局へ送付いただくか、持参してください。

MKS(マンション計画修繕施工協会)セミナーの案内

1. 日時 平成27年2/7(土) 12:30 受付 講演 13:00~16:00
2. 会場: パークサイドビル9階 中会議室 小倉北区堺町1-6-13
3. 講演①「マンション大規模修繕に関連する施策」(一社) 瑕疵担保責任保険協会
講演②「既存マンションストックの長寿命化に関する提言」 全管連
講演③「安心できる大規模修繕工事の進め方」 MKS
講演④「設備改修の進め方」(一社) マンションリフォーム技術協会
4. 参加費・定員 (無料・50名)
5. 主催: 全管連・MKS
6. 申込み: 県福管連事務局 TEL093-922-4877

2月度 行事あなない

開催日時	テーマ	会場	講師・出席者
2月7日(土) 13時00分~ 16時00分	MKS セミナー	パークサイドビル	各専門家
2月10日(火) 18時00分~ 20時00分	地区相談会	戸畑生涯学習センター	石川・村中
2月17日(火) 17時00分~ 19時00分	よろず相談会 (要 予約) 1件30分	セミナー室	多加喜弁護士
2月18日(水) 13時30分~ 15時00分	県相談会	商工貿易会館	小野・井上
2月21日(土) 10時00分~ 15時00分	規約診断・実践講座	セミナー室	事務局・事業部

よろず相談会(弁護士無料相談)の案内

県福管連では毎月1回、弁護士による無料相談会を県福管連セミナー室(2台駐車可)で、開催しております。最近、おかげさまで相談件数が増加済みですが、先月は、0件でした。マンションに関わるどんな相談にも、マンション問題研究会所属の弁護士が対応させていただきます。事前予約が必要ですが、お悩みの懸念事項があれば、この機会に是非相談してみてもは如何ですか?(県福管連加盟の管理組合役員だけではなく区分所有者、賛助会員も可です。)

一回の相談会で原則4件まで対応可能で、来月はまだ、3件予約可能です。

(予定) 2月17日(火) 17:00~ 多加喜 弁護士