

平成24年3月25日号

第75号

かわら版(県福管連)



NPO法人 福岡県マンション管理組合連合会

※詳しくはホームページで

県福管連

検索

マンション管理組合法人が組合員以外に駐車場を貸与した際の駐車場収入に対する法人税課税 —行政相談による改善—

■行政相談の要旨：マンション管理組合法人が管理する駐車場を、自組合員と自組合員以外の者に貸与した場合に得られる収入の法人税課税について、管轄の税務署に問合せたところ、「全収入に対して課税される」(全部課税)との回答。「自組合員以外に貸与した駐車場から得られる収入」のみ法人税課税の対象とする見解を明確にして欲しい。

■本件の論点：行政相談のような事例に関する税の取扱いは、法令に従い個々の実態に即して判断されることとなるが、このような事例に関して国税庁の見解を公に示したものが無い。そこで、国民の税に関する取扱の予測可能性を向上させる観点から、①課税ルールの明確化や②国民への周知を行う必要がある。

■制度：○マンション管理組合法人は、法人税法の規定の適用に関しては、「公益法人等」とみなされ、収益事業のみ課税(建物の区分所有等に関する法律第47条第13項)

○駐車場業については、法人税上、「収益事業」に該当(法人税法第2条第13号、法人税法施行令第5条第1項第31号)

○マンション管理組合法人等がその業務の一環として自組合員を対象として行う駐車場業は、「収益事業に該当しない」との国税庁の見解あり(国税庁ホームページ掲載の質疑応答事例(団地管理組合等が行う駐車場の収益事業判定))。しかし、自組合員以外に貸与した場合の質疑応答事例、文書回答事例はない。

■経緯：○千葉行政評価事務所に行政相談(平成22年1月13日受付)。

○関東管区行政評価局は、平成22年3月23日開催の行政苦情救済推進会議(座長:松尾邦弘元検事総長)に諮るとともに、国税庁に見解等を照会、国税庁はマンション管理組合が自組合員以外の者へマンション駐車場を貸し出すケースは様々であり、実態に即した見解を示す必要があるとの回答。これを受けて関係団体が実態調査を実施、その後、実態調査を踏まえた課税関係の整理について国税庁と国土交通省が協議。平成23年10月に至っても見解が示されなかったことから、同推進会議では、「本省(行政評価局)と国税庁との間で対応策を検討することが適当」との意見。

○行政評価局が国税庁に働きかけ。国税庁は、平成24年2月14日に次の通り見解を好評するなど改善。

■改善内容：全部収益事業、一部収益事業及び全部非収益事業のケースごとの代表的な例をホームページに掲載。関係団体にも周知

※掲載場所：国税庁ホームページ(<http://www.nta.go.jp/>) 「ホーム>税について調べる>文書回答事例>法人税>照会事項『マンション管理組合が区分所有者以外の者へ…判定について』」

回覧＝ 役員回覧をお願いします。

<連絡先 県福管連 093-922-4877>

理事長									

資 料

マンション駐車場の外部使用(イメージ)

前提 ●マンションの管理規約が、区分所有者以外の者(非区分所有者)に対して駐車場の外部使用を行う事が可能となっている。
 ●非区分所有者への駐車場の使用による収益は、マンション管理費又は修繕積立金に充当し、区分所有者へは分配しない。
 ※以下では、区分所有者の使用を「内部」、非区分所有者の使用を「外部」と表示。

《ケース1》

A マンション駐車場

内部	外部	内部	外部	内部
外部	内部	外部	内部	外部

事実関係 ●募集は広く行い、使用許可は、区分所有者であるかどうかを問わず、申込順とする。
 ●使用料金、使用期間などの貸し出し条件において、区分所有者と非区分所有者との差異が無い。
 ⇒もはや区分所有者のための共済的な事業とはいえない(単なる市中の有料駐車場と変わらない。)

非区分所有者の使用のみならず、区分所有者の使用を含めた駐車場使用の全てが駐車場業として収益事業に該当する。⇒全部収益事業

《ケース2》

B マンション駐車場

内部	内部	内部	外部	内部
内部	内部	外部	内部	外部

事実関係 ●区分所有者の使用希望がない場合にのみ非区分所有者への募集を行い、申込があれば許可する。
 ●貸し出しを受けた非区分所有者は、区分所有者の使用希望があれば、早期に明渡す必要がある。
 ⇒区分所有者のための共済的な事業と余剰スペースを活用する事業を行っている。

区分所有者の使用は共済的な事業(非収益事業)であり、余剰スペースを利用した事業のみが収益事業に該当する。⇒一部収益事業(区分経理が必要)

《ケース3》

C マンション駐車場

内部	内部	内部	内部	内部
内部	内部	内部	内部	外部

事実関係 ●区分所有者の使用希望がない場合であっても、非区分所有者に対する積極的な募集は行わない。
 ●非区分所有者から申出があり、空き駐車場があれば、短期的な非区分所有者への貸し出しを許可する。
 ⇒臨時的かつ短期的な貸し出しに過ぎず、非区分所有者への貸し出しは独立した「事業」とはいえない。

非区分所有者の使用による収益は、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

改修工事実践講座は、平成23年1月より平成24年3月まで、4期12回開催しましたが、5期（平成24年4月）からは事業部の都合により平日に開催することにしました。

『改修工事実践講座』開催のお知らせ

5期第1回目

主 題：失敗しない改修工事の進め方

テーマ：『合意を得るための理事会・改修委員会の役割』

日 時： 4月19日（木）13:00～15:00

5期第2回目

主 題：失敗しない改修工事の進め方

テーマ：『工事計画から着工までの注意点と対応』

日 時： 5月17日（木）13:00～15:00

5期第3回目

主 題：失敗しない改修工事の進め方

テーマ：『着工から竣工引渡しまでの注意点と対応』

日 時： 6月14日（木）13:00～15:00

重要です

尚、上記の各講座終了後、15:00～15:30の予定で、国土交通省の告示282号により、『竣工・外壁改修等の後、10年を超えてから最初の特殊建築物等定期調査報告（3年毎に県知事・市長へ）である場合、歩行者等の危害を加える恐れのある部分の全面的なテストハンマーによる打診等により確認することとした。』となりました。

平成23年より、福岡県・福岡市・北九州市は施行することになりましたので、希望者のみの、この件の『説明会』をしますで、お話を是非お聞き下さい。

●会 場：県福管連 会議室

●参加料：無料

●定 員：先着20名迄

●駐車場：2台迄有り

（近隣駐車場：60分100円～24時間500円）

●申込先：県福管連・事務局（電話：093-922-4877）

➤ 集住研専用固定電話 新設案内（4月1日より）TEL093-931-0177

「会計ソフト実践講座」開催のあんない

京都の連合会がシステムエンジニアと共同開発した「会計ソフト」の実践講座を開催いたします。この会計ソフトは自主管理組合を支援するため開発されたもので、会計担当理事の業務を軽減し、正確で簡単な方法で、素人でも安心して会計業務ができる優秀な会計ソフトです。

記

- 開催日時 平成24年4月21日(土) 13:30~17:00
- 会場 県福管連セミナー室 ■講師 京滋管対協事務局長、システムエンジニア
- 参加費 無料 ■参加資格 導入を検討されている管理組合に限りご参加ください。
- 申込期限 平成24年4月10日(火) TEL 093-922-4877 事務局まで。

電話新設のあんない

「集住研」専用電話を新設しました。 ☎ 093-931-0177

3月~4月度 行事あんない (*全て無料)

開催日時	テーマ	会場	講師
3月26日(火) 17時00分~ 19時00分	よろず相談会 (要 予約) 1件30分	県福管連セミナー室	時枝弁護士
4月10日(火) 18時00分~ 20時00分	地区相談会	八幡西 生涯学習センター	県福管連役員 村中 進
4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	県福管連セミナー室	中藤弁護士
4月18日(水) 13時30分~ 15時30分	県相談会	県住宅センター 小倉北区役所5階	井上(真) 管理士
5月27日(日) 14時30分~	第14回 定期総会・ 懇親会	小倉リーセントホテル	県福管連

理事会報告

平成23年度「第10回」理事会が開催され、以下の件が協議された。

1. 開催日：平成24年2月28日(火)
2. 参加者：理事12名 監事2名(全員出席)
3. 議題：① 営業車 新車購入の件
三菱ミニキャブバン
- ② 集合住宅研究所の名称廃止、変更の件。
- ③ 八幡地区支部セミナー開催の件 4月7日(土) 13:00~

以上の件が議案として提出され、承認された。