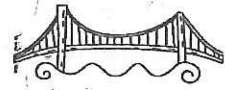


発行日：平成25年9月25日

# 第93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](#)



## ●管理組合に追徴課税 携帯基地局設置9年後に申告を促され…

屋上に携帯電話の基地局を設置しているマンションの管理組合が、昨年地元税務署の指摘を受け、初めて法人税の確定申告を行った。基地局を設置したのが9年前だったため、時効にかからない過去5年分についても申告するよう指示され、追徴課税を受ける羽目に。法律上の義務とはいえ、こうした収益事業を行っている全てのマンションが税金を納めているわけではない。何となく損した気もしないではないが、申告を通じて学んだ点もあったようだ。

昨年度の申告は今年行なった。管理組合の事業年度は11月から翌年10月末日だが、申告で使う必要経費は総会を経ないと確定しないためだ。総会の開催は、管理規約で「事業年度開始後2か月以内」と規定されているケースが多いが、総会后に申告すると提出期限が過ぎてしまう。このため管理規約を提示して税務署と交渉し、「申告期限の延長の特例」として総会開催後の提出を認めてもらった。



管理組合が納めた昨年度の法人税は約29万円。基地局収入の約1割に当たり、これに事業税、都道府県民税・市区町村民税といった住民税が加わる。

申告に際しては管理会社の担当者も交え、何度も税務署職員と協議。管理規約や収支報告書、管理委託契約書などを「資料」として持ち込み、必要経費や申告方法等について指導を受けた。このため管理組合は税理士事務所に依頼せず、確定申告作業ができた。

## ●保険料も必要経費に算入

必要経費には、管理員が行う巡回による基地局の点検や管理員の給与が含まれる管理委託費、損害保険料や電話代で構成される通信費、防犯費用、その他電気料金も「基地局の維持管理に必要な経費」と認められた。(次頁に実際の法人税の支払額や必要経費等を掲載)。

ただ、これらの経費が全額計上できるわけではない。経費は、いわゆる「共通経費」で、このマンションの維持管理全般に掛かる費用だからだ。このうち、どの程度が基地局の維持管理に必要な経費に当たるのか計算しなければならない。

計算に当たっては共通経費のうち、課税対象になる基地局の経費、つまり「収益事業」の経費割合を求める「収益割合」を導き出し、この割合に必要な経費を乗じる。 ➡次頁へ

役員の見直しをお願いします。

<連絡先 県福管連 093-922-4877>

理事長									



## ● 賃料収入は年間約300万円 5年分さかのぼり徴収

このマンションでは必要経費の総額は、約1,700万円。収益割合は7.8%だったため、基地局の維持管理に必要な経費は、約133万円と出た。この経費を、携帯会社から受け取る賃料約300万円から差し引いたのが所得になる。最終的には、この所得に法人税率を乗じた約29万円が昨年度の法人税額になった。

追徴分は、同様に導き出した過去5年の法人税額に「過少申告加算税」を加えた額。「過少申告加算税」の税率は、15%だから、ばかにならない。結局5年分の納税額は、約180万円に上がった。これに事業税など諸税分約60万円が加算されている。

管理組合からすれば「なぜウチだけが…」という気持ちもあったかもしれないが、税務署員が手取り足取り教えてくれたため、次回以降も自力で申告できる知識が身に付いた。税理士におカネを払わずに済むため、この点は助かったかもしれない。



携帯電話の基地局を設置し、収入を得る行為は「収益事業」になり、収入に対して課税される。ただ実際には課税に至らない場合が多い。税務署もいちいち現地を調査している余裕がないからだ。課税されるのは付近の住民や関係者が「管理組合が収益事業を実施している」と情報を提供するようなケースだといわれる。このマンションは築20年強。

基地局は10年ほど前に設置したが、これまで税務署のチェックはなかった。このため、管理会社担当者も税務署の調査を受けた際、当初は「ちくり」を疑った。だが「そうではなく、独自調査した結果らしい」との感触を得た。

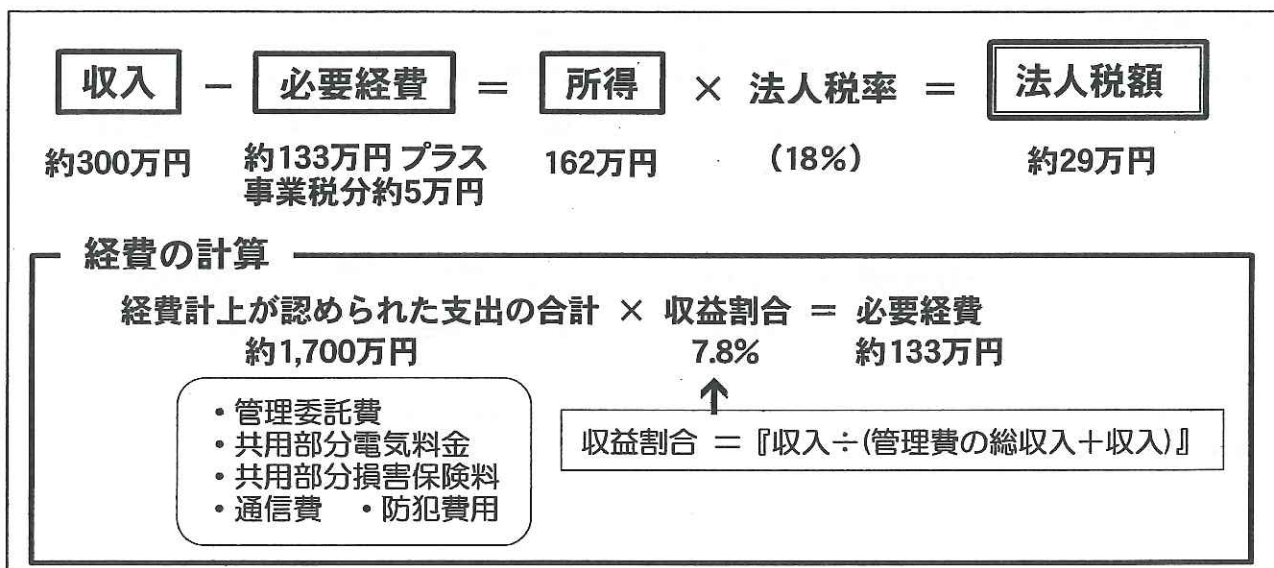
「まあ屋上にアンテナが付いてますから、それが何を意味するかは見ればわかりますよね」

この担当者は、税務署が調査に入ったのは「国税庁が昨年2月に公表した、駐車場の外部貸しに伴う課税見解が影響してる面がありそう」と続ける。

「あれで、税収を上げたい税務署が『そうか。マンションにも課税できるのか』と気づいたんじゃないか」。申告作業について、職員と話している中でそう感じたという。

(マンション管理新聞 第914号)

## 2012年度の課税額と計算方法





## 平成25年度第1回 マンション管理基礎セミナー開催

- 開催日時：平成25年10月26日（土）14時00分～17時50分
- 会場：西日本総合展示場 A1M311・312 会議室
- 北九州市小倉北区浅野3丁目8-1 TEL093-541-5931
- 講演内容

1. 「管理組合会計の基本が納得できるはなし」 14:05～15:30  
マンション管理士 藤野 雅子氏
2. 「苦になる会計業務を支援する会計ソフトの紹介」 15:40～16:20  
NPO 法人京滋管対協 森 三代子氏
3. 「管理組合が納得できる大規模修繕工事とは」 16:20～17:20  
一級建築士・マンション管理士 井上 真一氏

- 【相談会】 ①マンションの管理・運営に関する相談 17:20～17:50  
②大規模改修工事に関する相談 その他

- 申込：県福管連事務局まで、平成25年10月25日（金）までに  
お申込みください。 TEL093-922-4877 Fax093-922-4750

## 無料規約診断の実施



最近、「違法貸しルーム」や「暴力団排除条例」の話題が新聞各紙面を賑わせています。規約により、防御することも可能です。しかし、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認識していただければと思います。無料で、貴管理組合の規約を診断いたします。

記

- 診断実施日時：平成25年10月19日（土）10時00分～12時00分
- 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。
- 申込み条件：10月19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、10月10日（木）18時までに、事務局へ送付いただくか持参してください。

以上



### \*\*\*改修工事実践講座のお知らせ\*\*\*

◇9期第3回目（講師も開催曜日も変更になっております。）

主題：失敗しない改修工事の進め方

テーマ：「施工会社の選定から着工まで」

日時：10月19日（土）13:00～15:00

場所：県福管連セミナー室

定員：先着20名迄

参加費：無料

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

### 9月～10月度 行事あんない

開催日時	テーマ	会場	講師・出席者
9月28日(土) 13時30分～ 16時30分	マンション交流座談会	ウエル戸畑	役員
10月2日(水) 18時00分～ 20時00分	県相談会	商工貿易 センター	井上 小野
10月8日(火) 18時00分～ 20時00分	地区相談会	八幡西生涯学習総合 センター	石川 村中
10月15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	小鉢弁護士
10月26日(土) 14時00分～ 17時50分	マンション管理 基礎セミナー	AIM311・312号室	役員

\*八幡西生涯学習総合センターの場所が、八幡西区相生から、八幡西区黒崎のコムシティ（3F）へ移転しました。お間違えのないように。

### 理事会報告

平成25年度「第4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25年8月27日（水）
2. 参加者：理事12名 監事2名（全員出席）
3. 議題：① 全管連代表者会議 10/20～10/21 出席の件  
検討課題：正会員増加対策の方法

以上の件が議案として提出され、承認された。

以上