

携帯電話基地局設置による賃貸収入

「収益事業に該当」

国税庁ホームページで注意喚起

移動体通信事業者と契約を結び、屋上に携帯電話基地局を設置し収入を得ている管理組合が、税務署から所得の「申告漏れ」を指摘されるケースがここ1、2年増えている。国税庁は、こうした収入は「法人税法上の収益事業に該当する」として、法人税の課税対象になるとホームページ上で告知している。

国税庁は7月25日、税法・解釈などに対する国税庁の解説・見解当を示す「質疑応答事例」に、携帯電話基地局設置に関する項目を加えた。題名は、「マンション管理組合が携帯電話基地局の設置場所を貸付けた場合の収益事業判定」。掲載理由として、国税庁では、「こ

うした案件について、一部の管理組合で申告漏れが数件あった。同様の取引が多数見込まれる」としている。注意喚起した」としている。

設置料収入は消費税の課税対象にもなる。告知で

は、前々年度の課税売上高が、1000万円以下の場合、当該課税期間、つまり前年度の納税義務は、免除されると解説している。(マンション管理新聞 第947号より)
国税庁ホームページに掲載された照会事例…
<https://www.nta.go.jp/s/hiraberu/zeiho-kaishaku/shitsugi/hojin/2/11-2.htm>

建て替え決議「有効」で確定

宮益坂ビルディング 最高裁、上告不受理

現存する分譲マンションで、最初期の一つとされる東京・渋谷の宮益坂ビルディング(築61年)の建て替え事業をめぐる、区分所有者一人が決議の、無効確認を求めた裁判の上告審で、最高裁第二小法廷は、5月19日上告不受理を決定した。

争点は①区分所有法6条2項1号の「再建建物の設計の概要に関する各専有部分の概要の提示の必要性」②同法6条2項4号の「区分所有権の帰属に関する事項」における「衡平を害しない方法の明示の必要性。昨年3月5日

の1審判決では、「法6条2項1号は再建建物の各専有部分の用途、配置、床面積、間取り等を示すことは要求していない」と指摘。「説明会でも各専有部分案は図面を用いて説明していた」と認めた。

有権移転登記手続きを求め13年11月、東京地裁に提訴。決議に反対した被告は、建て替え参加に関する催告書では、参加を表明したが、「建て替え決議が無効な場合はこの限りではありません」と、条件付きの意思表示をしていた。建替組合側は「真意は建て替えに参加しないものである」と加しないものであることとは疑いようもない」と指摘し、不参加等の扱いにし、売り渡し請求を行なった。(マンション管理新聞 第945号より)

「収益事業から生じた所得に該当する」と回答した。「収益事業たる不動産貸付業に該当する」と回答した。

「収益事業たる不動産貸付業に該当する」と回答した。

「収益事業たる不動産貸付業に該当する」と回答した。

「収益事業たる不動産貸付業に該当する」と回答した。

編集後記：

分譲マンションの管理には自主管理、委託管理、一部委託管理等の管理方式があります。自主管理では管理会社に管理を委託せず区分所有者の皆さんが管理運営しています。一方、委託管理では管理会社にお金を払って委託をすることで管理面の負担を軽減しています。しかしながら、自主管理、委託管理ともメリット、デメリットがありますのでどの方式が良いかは組合内でよく検討することが必要です。他のマンションの情報はなかなか入手が難しいことから、検討に当たってはマンション管理士にアドバイスを求めることも大切と考えます(吉田)