特　集

本特集は、2019年１月26日（東京）及び２月２日（大阪）に開催しました「「マンションすまい・る債」積立管理組合向けセミナー」の当日の講演内容の概要を掲載させていただいております。

「マンションすまい・る債」積立管理組合向けセミナー講演
「マンション管理組合の収益事業と財産保全」

講師：税理士法人フィールズ／監査法人フィールズ　津村　美昭 代表

１．マンション管理組合の収益事業

⑴　収益事業を行う管理組合は税務申告が必要

収益事業を行うマンション管理組合は税務申告が必要です。法律の定義及び主な収入事業の代表例は、次のとおりです。

①「販売業、製造業その他政令で定める事業で、継続して事業場を設けて営まれるものである（法法２十三）」と法人税法では収益事業を定義

②管理組合の収益事業　代表例

- 携帯電話基地局収入
- 自販機設置収入
- 駐車場関連収入（サブリース、カーシェアリング含む）
- 太陽光売電収入
- 線下補償料
- 管理員室・共用部分の不動産賃貸収入

⑵　課税の経緯と事業開始のきっかけ

課税の経緯、マンション管理組合の収益事業における税務申告の必要性及び判例のポイントは、次のとおりです。

①課税の経緯

2010年前後に税務署がマンション管理組合へ携帯電話基地局収入について税務申告を適正に行うように指導するケースが増加しました。

2015年前後には東京国税局が管理会社に対してマンション管理組合に対して適正に申告・納税を行うように行政指導を行い、納税するマンション管理組合が増加しました。

②税務申告の必要性

管理組合及び団地管理組合は法人税法上の「人格のない社団等」に該当し、管理組合法人及び団地管理組合法人は「公益法人等」に該当するため、収益事業を行っている管理組合は税務申告が必要です。

③判例のポイント

管理組合に納税義務が生じるその他の判例のポイントは、次のとおりです。

- 理事長名で契約
- 規約で共用部分の変更・処分を組合業と規定
- 基地局設置を総会で決議
- 組合名義の通帳に入金

⑶　区分所有者との取引は原則として収益事業に該当しない

国税庁質疑応答事例（抜粋）に照らし、原則として収益事業には該当しません。

【国税庁質疑応答事例より抜粋】

- 管理組合という地域自治会が、その自治会の構成員を対象として行う共済的な事業である。
- 駐車料金は、区分所有者が所有している共有物たる駐車場の敷地を特別に利用したことによる「管理費の割増金」と考えられる。
- その収入は、区分所有者に分配されることなく、管理組合において運営費又は修繕積立金の一部に充当されている。

⑷　収益事業に関するよくある質問

主な質問は、次のとおりです。

- 収益事業の必要経費にはどのようなものがあるか？
- 電気代の実費相当額は収益事業に該当するか？
- 資源回収奨励金は収益事業に該当するか？
- 補償金収入は収益事業に該当するか？
- 僅少な収入の場合でも収益事業に該当するか？

⑸　源泉所得税や固定資産税に関する問い合わせも増加

主な質問は、次のとおりです。

- 管理組合役員に報酬を支払う場合、源泉徴収は必要か？
- 司法書士等の専門家に源泉所得税控除後の請求額を支払った場合、納税する必要があるか？
- サブリースやカーシェアリングを行う場合、区分所有者の固定資産税に影響はあるか？

2．マンション管理組合の財産保全

⑴　管理費と修繕積立金の区分経理

マンション管理組合の経済的基盤確立のため、適切に区分経理を行う必要があります。

主な質問は、次のとおりです。

- 管理費会計の資金が不足した場合、修繕積立金会計から管理費会計に資金移動できるか？
- 管理費会計の資金が余剰になった場合、管理費会計から修繕積立金会計に資金移動できるか？

⑵　マンション管理組合における資金運用例

資金運用の例としては、次のようなものが見受けられます。

- 定期預金
- 積立型損害保険
- すまい・る債
- 国債、公社債
- その他

⑶　マンション管理組合の不正・横領の手口

主な事例等は、次のとおりです。

- 不正・横領の実行者は管理会社社員（支店担当者、管理員）、管理組合（元）役員が多い
- 不正・横領の手口は「現金横領」「預金の不正引出」「架空工事」が多い

⑷　マンション管理組合の不正・横領の発生要因

要因としては、次の２つが考えられます。

- 管理会社側の要因
  地理的要因（管理者と離れている）など
- マンション管理組合側の要因
  区分所有者の無関心など

⑸　財産保全の心得（対管理会社）

管理会社に対する財産保全の心得として、次のことが考えられます。

- 管理組合会計を理解する
- 疑問点は管理会社担当者に質問する
- 管理会社の相談窓口を活用する

⑹　財産保全の心得（対理事会）

理事会に対する財産保全の心得として、次のことが考えられます。

- 他の役員の業務執行状況に関心を持つ
- 専門家の意見を活用する
- 理事会関係者との取引は慎重に対応する