

2019年11月号  
(2019/11/18)

# 四谷大林税理士法人だより



## — 目次 —

- 備えあれば憂いなし
- マンション管理組合と  
駐車場

四谷大林税理士法人

〒160-0008  
東京都新宿区四谷三栄町 12-3  
四谷大林ビル  
TEL : 03-3225-6570  
FAX : 03-3225-6571

E-MAIL : [info@yogrp.co.jp](mailto:info@yogrp.co.jp)  
HP: [hyyps/yogrp.co.jp](http://hyyps/yogrp.co.jp)

いつもお世話になっております。

秋も深まり、冷え込んで参りました。  
お風邪など召されませぬようお願い申し上げます。

それでは、今月の事務所だよりをお届けします。

## 備えあれば憂いなし

「まだ、11月で令和元年の確定申告の準備をするのはまだ早い。」とお考えの方も多いと思います。でも、決してそんなことはありません。

税に関する届出書の中には、年内に提出すべきかどうかを検討し、年内に提出しないと節税につながらない届出書もあります。消費税の簡易課税選択届出書、簡易課税選択不適用届出書など、本年の事業収入、事務所賃貸の不動産収入などを予測しないと節税になるかの判断ができない場合もあるからです。

話は変わりますが、今年はゲリラ豪雨、大型の台風などの影響で、予測できない被害が発生しています。こうした被害を事前にすべて予測し、的確な対応を行うことは困難かもしれませんが、それでも、事前に危険を察知し、安全な場所に早期に避難する方も増えてきています。

災害に対する備えに限らず、何事も普段から準備をしておけば、いざというときに心配したり、後悔したりすることも少なくなるのではないのでしょうか。

最初に申しあげましたように、税に関することでも、事前の準備は欠かせません。

税のことに关しまして、お分かりにならないことがありましたら、お早めに当税理士法人にお問い合わせください。

## ＜税務/会計ピックアップ＞

## マンション管理組合と駐車場

## ◆マンション管理組合とは

マンションとは区分所有居住用建物のことです。ですからマンション管理組合とは区分所有居住用建物を管理する組合のことです。一般的には法人格はありませんが、法人格を持たせることもできます。法人格を持たせた場合、公益法人に準じた扱いを受けます。法人格がない場合は、代表者の定めのある人格のない社団となります。専有部分に関しても管理をしますが、共有部分に関する管理が主たる業務です。

## ◆税務上の取り扱い

法人格を有すれば法人として法人税の対象ですが、法人格のない社団でも法人とみなして法人税の対象となります。

通常は管理費収入のみで収益事業はありませんので税金がかかることもありませんし、申告も不要です。

## ◆駐車場収入の取り扱い

区分所有者や借家人がマンションの駐車場を有料で利用し、その駐車場料金を管理費や修繕積立金として管理組合が管理している場合は、共済的事業であるとして課税されませんが、問題は外部に貸している場合です。最近、都会では車を所有しない住民も多く、マンションの駐車場に空きができる場合もあり、管理費や修繕積立金に充てるため、外部の人に一般的な駐車場として貸し出しているケースが多々見受けられます。

## ◆税務当局の見解

このような場合駐車場の収入は、管理組合の収入として法人税を課税するというのが税務当局の基本的な対応です。

国税不服審判所や裁判で争われた事例もありますが、この税務当局の考えが支持されております。

## ◆素朴な疑問

区分所有建物の共有部分の所有権は区分所有者の持ち分に応じて区分所有者のものです。管理組合は単に管理を委任されているだけで、共有部分を所有しているわけではありません。本来であれば持ち分に応じて区分所有者の収入となると思われます。

もし管理組合の活動がなく直接管理会社が同様な行為を行った場合、はたして管理会社の収入ということになるのでしょうか？

※自由入力欄(この文字を消し、顧問先へのひとことなどを記入ください)