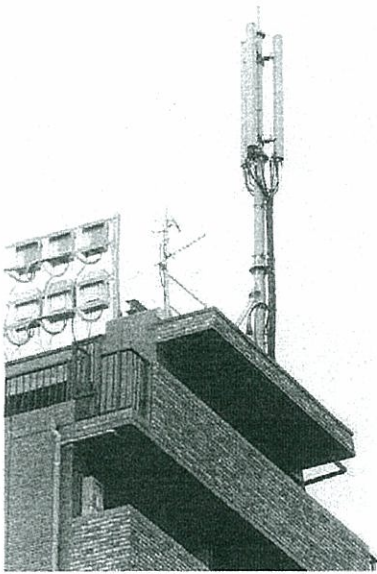


# REPORT 携帯基地局 設置9年後に申告促され

## 管理組合に追徴課税



### 5年分が のほり徴収 賃料収入は年間約300万円

屋上に携帯電話の基地局を設置して5年、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、時効にかからぬ過去5年分についても申告するよう指示され、結果追徴課税を受ける項目に、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。

### 保険料も必要経費に算入

昨年度の申告は今年度の延長の特例として、度も税務署職員と協働の点検や管理員の行った。管理組合の事業、総会開催後の提出を認識。管理規約や収支報告書、管理委託契約書、託費が認められた(左)など。管理規約として「賃料」として表に実際の法人税の支出を「賃料」として記載し、必要経費や払い額や必要経費等)で構成された「収益割合」を導き出し、この割合に必要経費を乗じる。このマンションでは、約1700万円。収益割合は7.8%だった。また、基地局の維持管理に必要経費は、管理員が行う巡回による基

### 2012年度の課税額と計算方法

<b>収入</b>	-	<b>必要経費</b>	=	<b>所得</b>	× 法人税率 =	<b>法人税額</b>
約300万円		約133万円 プラス 事業税分 約5万円		162万円	(18%)	約29万円

**経費の計算**

経費計上が認められた支出の合計 × 収益割合 = 必要経費

約1700万円 × 7.8% = 約133万円

収益割合 = 収入 ÷ (管理費の総収入 + 収入)

- 管理委託費
- 共用部分電気料金
- 共用部分損害保険料
- 通信費
- 防犯費用



### 追徴税額の内訳

確定申告関係の書類。税務署は親切に対応してくれた。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」との感服を得た。「まず屋上にアンテナが付いてますから、プロなら、それが何を意味するかは見ればわかりますよ」。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併って課税見解が影響している面があり」と続けた。「あれで、税収を上げた税務署が「どうか。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」と、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。

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」の税率は15%だから、ほかにはない。結局5年分の納税額は、約180万円に上った。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「なぜうちだけが...」という気持ちもあったが、税務署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。税理士にお力ネを払わずに済むため、この点は助かったかもしれない。

◆長期修繕計画策定  
◆建物・設備調査診断

◆改修設計・工事施工監理

一級建築士事務所  
経東京建物リサーチ・センター

ISO9001認証登録

【設計・監理センター】 【調査・診断センター】  
〒102-0082 東京都千代田区一帯町1-7番地2号  
TEL 03 (3221) 2401 (代表)