

# 法人会ニュース

## ●今月の便に同封している書類（ご案内等）

- ◆ 経営セミナーのご案内 ◆ 税の相談日の案内 ◆ 独演会（神田紅）の案内
- ◆ 花いっぱい運動協力をお願い ◆ 健康体力測定のご案内（今泉、警固桜坂、薬院北、薬院南、平尾支部）
- ◆ 会員交流会の案内（長浜那の津、天神第1～天神第4支部）

## ●本部等の行事

月	日	曜	内 容	
9	3	水	税の相談日	10:00～ 於：福岡中部法人会事務局
9	4	木	決算事務説明会	13:30～ 於：福岡ガーデンパレス
9	17	水	税の相談日	10:00～ 於：福岡中部法人会事務局
9	17	水	新任者税務講座	14:00～ 於：福岡ガーデンパレス

月	日	曜	内 容	
9	25	水	花いっぱい運動	15:00～ 於：中央区舞鶴昭和通り
9	29	月	合同会議（会員増強）	11:00～ 於：大同生命ビル
10	1	水	経営セミナー	15:00～ 於：ホテルニューオータニ博多

## ●青年部会の行事

月	日	曜	内 容	
9	3	水	青年部会役員会	11:00～ 於：福岡中部法人会事務局



## 〔I〕税務カレンダー

### 9月の税務カレンダー

- 9月10日 ●納期の特例適用源泉徴収義務者を除く全源泉徴収義務者  
8月支払分給与に係る源泉徴収所得税・復興特別所得税、特別徴収住民税及び報酬・料金等に係る源泉徴収所得税・復興特別所得税の納期限
- 9月30日 ●7月決算法人  
法人税、復興特別法人税、消費税・地方消費税、法人事業税、地方法人特別税、法人事業所税、法人住民税の確定申告期限・納期限
- 1月決算法人  
法人税、消費税・地方消費税、法人事業税、法人住民税の中間申告期限・納期限
- 課税期間3月特例適用の1月、4月、7月、10月決算法人  
3月ごとの短縮課税期間に係る消費税・地方消費税の確定申告期限・納期限
- 課税期間1月特例適用法人  
1月ごとの短縮課税期間に係る消費税・地方消費税の確定申告期限・納期限
- 直前課税期間確定消費税額400万円超4,800万円以下の1月、4月、10月決算法人  
3月ごとの消費税・地方消費税の中間申告期限・納期限
- 直前課税期間確定消費税額4,800万円超の6月、7月決算法人を除く法人  
1月ごとの消費税・地方消費税の中間申告期限・納期限
- 国民健康保険税又は国民健康保険料の第4期分納期限
- 固定資産税・都市計画税の第3期分納期限



## (Ⅱ) 知らないで損する税情報

雑損控除と災害減免―大雨等で被災した場合にどちらか選択することができます！

税理士 衛藤政憲

今年も台風や大雨で多くの方が被災されています。被災された皆様には謹んでお見舞い申し上げます。

あってほしくないことですが、災害によって住宅や家財に被害を受けた場合には、税制面の配慮として、次の2つの法律により所得税を軽減する制度が設けられていますので、そのどちらか有利な方を確定申告において選択し適用することができます。

- ① 所得税法の雑損控除制度
- ② 災害被害者に対する租税の減免、徴収の猶予等に関する法律（以下「災害減免法」と記載します。）の所得税の軽減又は免除制度

今回はこの2つの制度について、その概要、留意事項等を確認したいと思います。

### 1 所得税法の雑損控除

#### (1) 制度の概要

居住者（国内（所得税法の施行地をいいます。）に住所を有し、又は現在まで引き続いて国内に1年以上居所を有する人です。）又はその者と生計を一にする配偶者等の有する住宅及び家財等について、災害又は盗難若しくは横領（以下「災害等」といいます。）による損失が生じた場合（災害関連支出の金額がある場合を含みます。）に、その災害損失の金額と災害関連支出の金額とによって計算される控除額を、その災害等により損失の生じた年分の所得の金額の計算上、雑損控除として合計所得金額（総所得金額、退職所得金額、山林所得金額、上場株式に係る配当所得金額等の合計額をいいます。）から控除することができるという制度です。

#### (2) 適用に当たっての留意事項

##### イ 損失の発生原因

災害（震災、風水害、落雷など自然現象の異変による災害、火災、火薬類の爆発など人為による異常な災害、害虫など生物による異常な災害）、盗難、横領に限られています。

詐欺や恐喝は損失の発生原因に含まれません。

##### ロ 対象となる資産の範囲

住宅、家具、衣類など生活に通常必要な資産が対象となります。

棚卸資産や事業用固定資産、別荘や競走馬、1個又は1組の価額が30万円を超える貴金属、書画、骨とうなどの生活に通常必要でない資産は対象となりません。

本年4月1日以後は、ゴルフ会員権、リゾート会員権等も対象外とされています。

##### ハ 控除額の計算等

次の①又は②の算式により計算した金額のいずれか多い方の金額が雑損控除の金額となります。

- ① 災害損失の金額＋災害関連支出の金額－合計所得金額の10%
- ② 災害関連支出の金額－5万円

災害損失の金額は、その住宅家財等について生じた損失の金額（ただし、保険金や損害賠償金などで補てんされた金額を控除した金額です。）であり、その金額の計算に当たっては、その住宅家財等が使用又は期間の経過により減価するものである場合には、平成26年分以後の所得税の確定申告から、その災害損失発生時直前の時価又は簿価のいずれかを選択することができることとされました。

災害関連支出の金額とは、災害により滅失した住宅家財等を取壊し又は除去するための支出その他付随する支出等の災害に関連した止むを得ない支出をいいます。

##### ニ 適用を受けるための手続等

確定申告書の雑損控除に関する事項を記載するとともに、災害関連支出の金額についての領収書を確定申告書に添付するか、確定申告書提出の際に提示する必要があります。

なお、雑損控除の金額についてその年分の所得金額から控除しきれない金額がある場合には、翌年以後3年間繰り越して各年分の所得金額から控除することができます。

### 2 災害減免法の所得税の軽減又は免除

#### (1) 制度の概要

災害により住宅又は家財について受けた損害金額（保険金などにより補てんされる金額を除きます。）がその住宅又は家財の時価の2分の1以上で、かつ、災害にあった年の合計所得金額が1,000万円以下のときにおいて、その災害による損失額について雑損控除を受けない場合に、合計所得金額の区分に応じて所得税が軽減又は免除される制度です。

## (2) 適用に当たっての留意事項

### イ 損失の発生原因

災害に限定されています。雑損控除と異なり盗難や横領は含まれません。

### ロ 対象となる資産の範囲

住宅と家財のみが対象となります。

### ハ 所得税の軽減額

合計所得金額を次の3つに区分し、所得税の軽減額が定められています。

- i 500万円以下・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 所得税の額の全額
- ii 500万円超750万円以下・・・・・・・・・・・・ 所得税の額の2分の1
- iii 750万円超1,000万円以下・・・・・・・・・・・・ 所得税の額の4分の1

### ニ 適用を受けるための手続等

平成26年分以後の所得税については、確定申告期限内に提出された確定申告書のほか、期限後申告書、修正申告書又は更正請求書に、この制度の適用を受ける旨、被害の状況及び災害損失金額を記載して所轄税務署長に提出すれば、この制度の適用を受けることができることとされました。

## 3 住宅又は家財の災害損失に係る適用制度の選択

台風や大雨などの災害による住宅又は家財についての損失については、前記1及び2のとおり、所得税法の雑損控除が災害減免法の所得税の軽減又は免除かのいずれかが適用できますので、有利な方を選択することができます。

この選択にあたっては、損失額がその年の所得から控除しきれないような場合には、3年間繰り越して控除できる雑損控除の方が有利であるということになります。それ以外の場合には、具体的に計算してどちらが有利かを比較検討することが必要です。

※ 平成26年8月20日現在の法令通達等により記載しています。

## (Ⅲ) 特 集

マンション管理組合—収益事業に該当する事業について法人税等の申告が必要です！

税 理 士 衛 藤 政 憲

法人税法の適用される法人という株式会社等をすぐに思い浮かべますが、そのような法人格を有するものだけでなく、法人格のない団体であっても、収益事業に該当する事業を行っている場合には、法人税等の申告をしなければならない場合があります。

今回取り上げるマンションの管理組合もそのような法人格のない団体であり、管理組合法人として法人格を有する場合はもちろんのこと、収益事業を行えば、当然にその収益事業に係る法人税等の申告をしなければならないということになります。

今回は、このマンションの管理組合等の法人税の申告等に関して、確認します。

### 1 マンション管理組合

建物や敷地、付属施設の管理のために建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」といいます。）に基づき、1棟の建物については「管理組合」及び「管理組合法人」が、1団地内に数棟の建物がある場合には「団地管理組合」及び「団地管理組合法人」がいわゆる“マンション管理組合”（以下、4つの組合形態に係る包括的説明の場合にこのように記載します。）としてそれぞれ組織されることとなります。

法人格を有する管理組合法人及び団地管理組合法人については、いずれも区分所有法に、法人税その他法人税の規定の適用に当たっては、公益法人等とみなすと規定されていますので、収益事業に該当する事業を行う場合には、法人税等の申告をしなければならないこととなります。

一方、法人格を有しない管理組合及び団地管理組合については、共同の目的のために区分所有者全員を構成員として組織された人的結合体であって、①団体としての組織を備え、②多数決の原則が行われ、③構成員の変更にかかわらず団体そのものが存続し、④その組織において代表の方法、総会の運営、財産の管理その他団体としての主要な点が確定しているため、私法上のいわゆる“権利能力のない社団”に該当して法的主体性が認められることから、法人税法上も「人格のない社団等」に該当することとされ、法人とみなされて収益事業を行う場合には、法人税等の申告をしなければならないこととなります。

なお、消費税に関しては、マンション管理組合は、収益事業の有無にかかわらず、国内における課税資産の譲渡等や課税貨物の引取りを行う限り納税義務者となります。

## 2 マンション管理組合の行う事業の収益事業該当性

マンション管理組合が行うことにより法人税の申告をしなければならないこととなる収益事業とは、物品販売業、製造業その他一定の事業で、継続して事業場を設けて行われるものとされています。

この収益事業とされる事業については、法人税法施行令第5条第1項において34の事業が限定列挙されていますので、このいずれかの事業に該当する事業を行う場合に法人税等の申告を要することとなります。

実際、マンション管理組合が行う事業の主なものとしては、次のようなものがありますが、いずれも法人税法施行令に規定される収益事業に該当することとなります。

- ① 共用部分の一部を無線基地局等の設置のため携帯電話会社に賃貸して収入を得る場合  
・・・・・・・・「不動産貸付業」に該当します。
- ② 区分所有者以外の者（以下「非区分所有者」といいます。）にマンション駐車場を使用させて収入を得る場合  
・・・・・・・・「駐車場業」に該当します。

ただし、次のような場合の収益事業の範囲については、それぞれ次のとおりとなります。

- 〈i〉駐車場の使用についての募集を区分所有者、非区分所有者の別なく広く行い、使用は申し込み順として、使用料金、使用期間等についても区別しない場合・・・単なる市中の有料駐車場と変わらないこととなりますので、区分所有者の使用分も含めてそのすべてが収益事業に該当することとなります。
- 〈ii〉区分所有者の使用希望がない場合にのみその空き駐車場部分の使用について広く非区分所有者に対して募集を行い、申し込みがあれば使用を認めることとするものの、区分所有者から使用希望があれば、その非区分所有者に対して早期の明け渡しを求めるとや更新をしないことができることなどにより、区分所有者の使用を優先させる条件設定をする場合・・・区分所有者に使用させる部分は、共済的な事業（非収益事業）であり、空き駐車場部分を非区分所有者に対して使用させる部分のみが収益事業に該当することとなりますので、その駐車場使用に係る収益及び費用、資産及び負債について、収益事業と非収益事業に区分経理をする必要があります。
- 〈iii〉区分所有者の使用希望がない空き駐車場部分の非区分所有者の使用であっても、募集等を行うのではなく、非区分所有者からの求めにより、臨時的、短期的に使用を認める場合・・・非区分所有者に臨時的かつ短期的に使用させる行為は、区分所有者のための共済的な事業の付随行為といえるものであることから、その部分も含めて全部が非収益事業ということになります。

## 3 マンション管理組合に対する課税関係

### (1) 収益事業開始届出書等

前記2の収益事業に該当する事業を開始した場合には、その収益事業開始の日以後2月以内に、「収益事業開始届出書」を所要の添付書類とともに所轄税務署長に対して提出しなければなりません。このとき併せて「青色申告の承認申請書」等についても提出することとなります。

なお、マンション管理組合の役員（理事、監事）に対して報酬を支払う場合やマンション管理組合が事務職員を雇用して給与を支払う場合には、マンション管理組合が源泉徴収義務者となりますので、「給与支払事務所等の開設届出書」の提出等所得税の源泉徴収に関する手続についても行う必要があります。

### (2) 法人税・地方法人税

前記2に記載したとおり、収益事業に該当する事業部分について法人税が課されることとなります。この場合の税率は、期末資本金1億円以下の普通法人と同じです。

なお、平成26年10月1日以後開始事業年度から、収益事業を行う場合には、地方法人税も課されることとなります。

### (3) 消費税・地方消費税

前記1のなお書きに記載したとおり、収益事業の有無にかかわらず、国内における課税資産の譲渡等や課税貨物の引取りを行う限り納税義務者となりますので、基準期間の課税売上高が1,000万円を超える課税期間について消費税等の申告をしなければならないこととなります。

この消費税等に関しては、課税事業者となる選択をするかどうか、簡易課税制度を選択するかどうか等について十分検討の上、選択することとした場合には、課税事業者選択届出書、簡易課税制度選択届出書等をその届出期限に遅れないように提出する必要があります。

### (4) 法人住民税（法人税割）

収益事業を行う場合に限り課税されることとなります。

### (5) 法人住民税（均等割）

管理組合法人及び団地管理組合法人は、原則として課税されますが、管理組合及び団地管理組合については収益事業を行う場合についてのみ課税されることとなります。

### (6) 事業税・地方法人特別税

収益事業を行う場合に限り課税されることとなります。

### (7) 償却資産に対する固定資産税

収益事業を行っている場合において、その収益事業の用に供している償却資産がある場合には、毎年1月1日現在に所有している償却資産の取得年月、取得価額、耐用年数等について申告しなければならないこととされており、この申告に基づいて固定資産税が課されることとなります。

※ 平成26年8月20日現在の法令通達等により記載しています。