

## マンション管理組合が携帯電話基地局の設置場所を貸し付けた場合の収益事業判定

### 【照会要旨】

Aマンション管理組合は、移動体通信業者Xとの間で、携帯電話基地局(アンテナ)設置のためにマンション屋上(共用部分)の使用を目的として、建物賃貸借契約を締結することとなりました。今後、Aマンション管理組合は、当該建物賃貸借契約に基づきマンション屋上の使用の対価として設置料収入を得ることとなりますが、当該設置料収入は、法人税法上の収益事業(不動産貸付業)に該当することとなりますか。

なお、Aマンション管理組合は、法人税法上、人格のない社団等又は公益法人等に該当することを照会の前提とします。

### 【回答要旨】

収益事業たる不動産貸付業に該当します。

(理由)

#### 1 人格のない社団等及び公益法人等の課税関係

法人税法上、内国法人(人格のない社団等を含みます。)に対しては、各事業年度の所得について法人税を課することとされており(法第3条、5条)、このうち人格のない社団等及び公益法人等に対しては、各事業年度の所得のうち収益事業から生じた所得以外の所得には法人税を課さないこととされています(法第7条)。

したがって、マンション管理組合(人格のない社団等又は公益法人等)に対する法人税は、収益事業から生じた所得にのみ課されることとなります。

#### 2 収益事業の範囲

法人税法上の収益事業とは、販売業、製造業その他の一定の事業で、継続して事業場を設けて行われるもの(法第23条)、この一定の事業には不動産貸付業が含まれています(法第5条第1項第5号)。

したがって、マンション管理組合が賃貸借契約に基づいてマンション(建物)の一部を他の者に使用させ、その対価を得た場合には、収益事業(不動産貸付業)に該当し、その収益事業から生じた所得に対して法人税が課されることとなります。

#### 3 本照会について

Aマンション管理組合は、移動体通信業者Xとの間で建物賃貸借契約を締結し、当該契約に基づいてマンション屋上の一部を移動体通信業者Xに使用させ、その設置料収入を得ていますので、当該行為は不動産貸付業に該当することとなります。

### 【関係法令通達】

法人税法第2条第13号、第3条、第5条、第7条

法人税法施行令第5条第1項第5号

※ 当該設置料収入については、消費税の課税対象となりますが、その課税期間の基準期間(前々事業年度)における課税売上高が1,000万円以下の事業者は、その課税期間における納税義務が免除されます。

ただし、平成25年1月1日以後に開始する事業年度については、当課税期間の基準期間における課税売上高が1,000万円以下であっても、前事業年度開始の日から6か月間の課税売上高が1,000万円を超えた場合、当課税期間においては課税事業者となります。

### 【参考】

マンション管理組合に関する法人税法上の取り扱いについては、本質疑応答事例のほか、次のとおり、区分所有者以外の者へのマンション駐車場を貸し付けた場合の課税関係についても公表していますので、参考にしてください。

○ 平成24年2月13日回答「マンション管理組合が区分所有者以外の者へのマンション駐車場の使用を認めた場合の収益事業の判定について」

注記

平成28年7月1日現在の法令・通達等に基づいて作成しています。  
この質疑事例は、照会に係る事実関係を前提とした一般的な回答であり、必ずしも事案の内容の全部を表現したものではありませんから、納税者の方々が行う具体的な取引等に適用する場合には、この回答内容と異なる課税関係が生ずることがあることにご注意ください。