

基本的にマンションの区分所有者、居住者以外から料金を徴収することは収益事業とご認識ください（マンションの税務に関しては基本テキストに必ず記載されておりますので、詳しくはそちらをご参照ください）。

税務調査の例としては携帯電話の中継アンテナ設置料収入があります。これはマンション周囲への利便性供与ですから原則どおりの事例で、金額も小さくありませんからてきめんに調査の対象となります。

駐車場の外部貸し収入も金額的には比較にはなりませんがこのに該当します。調査・追徴のリスクを犯してまでそれをやろうとするかは自己責任ということになります。

外部貸しをやる場合に方法は二通りあると思います。一つは直接使用者を募集する方法、もう一つは不動産会社に空き区画を一括貸しする方法です。どちらの方法にしても管理は大変です。

募集をどうするか、応募はどういう風に受けるか、契約書はどうか、使用料はどのように徴収するか、などなど。

これを管理会社に任せたらいい加減に管理するか根を上げるでしょう。

役員は輪番で変わりますから、数年経ったらわかる人が居なかったり書類の所在さえ不明ということにもなりかねません。

アイディアはいくらでも出せますが、言うは易しです。

自分のマンションの駐車場を使わずに外の駐車場を使う人がいるということは明らかに問題があるということです。それは料金が高いということが一般的ですが、同じ料金でも使い勝手が悪ければ逃げられます。

そもそも新築時の料金は高めに設定されています。まずは料金の見直しが必要なのではないでしょうか。これをやるときにもいろいろ注意が必要ですが、アンケートだけはお勧めしません。組合員の視点から組合運営全体を視野に入れた総会への提案を心がけてください。

ヤフー不動産

以前「マンション管理組合の税務」という税理士さんによるセミナーを聞かせていただきました。

マンション管理組合に税務調査が入り課税されたケースを紹介してくださいました。その中に今回ご質問の駐車場の外部貸しの件もありました。

そもそも駐車場業とは、反復継続して料金を得て駐車場を貸す事業とのことでマンション駐車場も駐車場業に該当するのだそうです。

ただし、税務署の解釈としてマンション管理組合の場合、マンション居住者間の相互扶助的な関係にある。

使用料については、駐車場利用者と非利用者において管理費等の負担割合を調整しているものである。として例外的に課税免除対象としております。

したがって、外部に1台でも貸すことはマンションの居住者に使用を限定していることにあたらないため、課税免除の原則から外れることとなりますので居住者の使用分を含めて全てに課税されることになるそうです。

駐車場は平置きの場合ですと経費がほとんど無いため、概算で駐車場総収入の約40%程度を納税することになり、申告のための帳簿や申告書の作成もしなければならぬので、外部貸しのメリットはほとんど無い場合が多いそうです。さらに収入が年間1千万円を超えると消費税の申告も必要となります。

「黙っていれば分からない」「調査が来た時に納税すればいい」などの考えもありますが外部貸しの場合、調査が来れば必ず課税対象となり、通常は過去3年分遡り納税させられ、当該年度分も加算すると4年分の納税をすることになります。

駐車場収入を管理会計に入れている場合、管理費として既に消費しているので支払いができない。

また、積立金としている場合は積立金の残高が大きく減ることで工事費用が不足し組合員に積立金値上げの提案を総会に諮ったとしても役員の実責任を追及されることが考えられます。

以上、外部貸しには十分注意をして対応してください。