

# 事務所コラム

2014年7月28日(月)

(本店) 〒133-0052 東京都江戸川区東小岩 6-3-8 1F Email [reiko@ebihara-tax.jp](mailto:reiko@ebihara-tax.jp)  
**税理士法人海老原税理士事務所** TEL 03-5612-1821 FAX 03-5612-1822  
(支店) 〒062-0035 札幌市豊平区西岡 5条 14丁目 13-11 Email [info@mpc55.jp](mailto:info@mpc55.jp)  
**横井税理士事務所** TEL 011-584-8855 FAX 011-584-8828

## 外部使用「3パターン」で違いがある マンション管理組合の駐車場収入

### マンション敷地内駐車場の稼働率が悪い！

都市部の分譲マンション内に設置した入居者用駐車場の稼働率が低くなっているという話をよく耳にします。元々お住まいであった方が高齢になられてクルマを手放した、ないしは、新しく入居した方がクルマをお持ちでなかった等々の理由があるようですが、ここ数年来、駐車場を数台分余しているところも多くなっています。

### マンション管理組合の駐車場収入と課税

H24 国土交通省は、国税庁に対して「マンション管理組合が区分所有者以外の者へ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」という文書照会を行っています。マンション管理組合は「組合」という名前は付いていますが、共有を前提とした民法の任意組合ではありません。管理組合の法人化も認められますが、基本的には、税務上「人格のない社団」として取り扱われます。この「人格のない社団」は、収益事業のみに法人税が課され、この「収益事業」の典型例が「駐車場業」。区分所有者に対する貸付けは、共済的事業の付随行為とされ、非収益事業として課税されませんが、空き駐車場の有効利用の問い合わせが増え

たことから、区分所有者以外の方への貸付けの取扱いをハッキリしてほしいというのが照会の趣旨のようです。

### マンション駐車場の外部使用3パターン

この照会により、次のような取扱いが明らかとなっています。

**【前提】**①管理規約で非区分所有者に対する駐車場の外部利用を認めている、②その駐車場収益はマンション管理費・修繕積立金に充当し、区分所有者に分配しない。

#### 【取扱い】

(ケース1) 区分所有者と非区分所有者を問わず募集を行い、条件も差異がない(区分所有者を優先しない) ⇒全部収益事業

(ケース2) 区分所有者の使用希望がない場合のみ募集し、区分所有者の使用希望があれば早期に明け渡す(区分所有者優先) ⇒外部利用のみ収益事業(要区分経理)

(ケース3) 原則として区分所有者のみに賃貸し、募集は行わない。非区分所有者からの申出により、ごく短期間の場合のみ外部への貸出しを認める ⇒全部非収益事業

恒常的となった「空き駐車場」を埋めるために、募集をかけて外部貸付けを行う場合には、課税の対象となります。



団地管理組合でも同様の取扱いになります！