

事務所コラム

2014年8月4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
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
横井税理士事務所 TEL 011-584-8855 FAX 011-584-8828

気をつけたい相続発生時の税務

不動産の遺産分割が未了の場合

固都税は「相続人代表者指定届出」を提出

亡くなられた方が有していた不動産の所有権は、遺産分割協議が成立するまでの間は定まりません。法務局の登記簿上は亡くなられた方の氏名のままで、相続の権利がある方全員が所有者という状態(共有)になります。その期間の不動産に対する固定資産税・都市計画税の納税については、市役所に「相続人代表者指定届出」を提出することで、市役所との対応窓口となる相続人の代表者を定めることとなります。遺産分割協議が成立し、相続登記が済めば、新たな所有者の方に納付書が送付されます。

未分割遺産の不動産所得(所得税)

未分割の不動産が賃貸物件の場合には、遺産分割協議が調うまでの間も、賃貸収益が生ずることとなります。この間に生ずる賃貸収益については、その物件が共有状態であることから、共同相続人の法定相続分に応じて申告することになります。なお、遺産分割協議が調い、分割が確定した場合であっても、その効果は未分割期間中の所得の帰属に影響を及ぼすものではありませんので、分割協議で確定した所有状況に基づく更正の請求等を行うことはできません。

消費税の「基準期間における課税売上高」

相続開始年の消費税についても、この法定相続分に応じたテナント収入・駐車場収入が課税売上高となります。なお、遺産分割協議が調った後に、新たな所有者の方が、この共有期間を「基準期間における課税売上高」として納税義務を判定する場合でも、この法定相続分に応じた「基準期間における課税売上高」で判定を行います。

相続税の申告期限までに分割できない場合

この未分割の状態が、相続税の申告期限(亡くなられた日から10カ月以内)まで続いている場合でも、税務署は待つてはくれません。この場合、各相続人の財産を法定相続分に応じて取得したものとして計算を行い申告することになりますが、共有状態のままでは、「小規模宅地等の課税価格の特例」の適用を受けることができません。ただし、相続税の申告期限から3年以内に分割された場合には、特例の適用を受けることができる措置が設けられていますので、「申告期限後3年以内の分割見込書」を申告書に添付して提出することになります。



不動産の相続登記には期限がありませんが、早目に行いたいところです。