

知って得する賃貸住宅経営

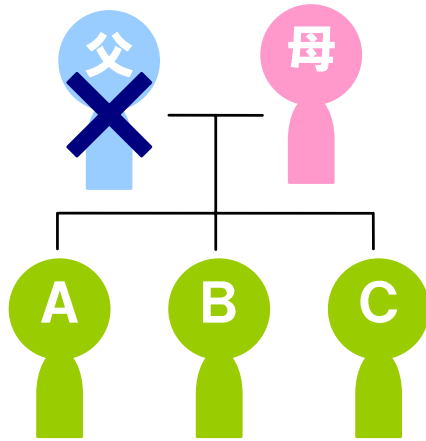
2007.1.1号

遺産分割されていないアパートからの所得の申告

そろそろ確定申告を意識する季節になってきました。今年、相続が発生したばかりのアパートで、まだ、相続人が決まらないという場合、どのようにしたら良いのでしょうか？今までは亡くなった方に任せっ放して急に確定申告と言われても…申告内容はもちろん、申告義務があるかすら判断に迷ってあわてる方も多いと思います。

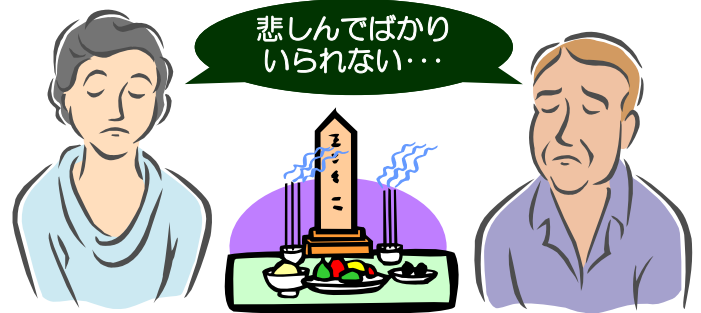
★誰が申告するのか？

右図のような家族構成で父がなくなり相続が発生したとします。相続人は母、子A、子B、子Cの4人。遺産分割協議を始めようかという時点で確定申告の時期がやってきてしまい



ました。通常、アパートの賃料収入は遺産分割が確定するまで、相続人のうち誰かを管理者と決めて、その人の預金口座などに振り込まれるのが常です。となると、この管理者となった相続人が自分の別な所得と合算して確定申告することになるのでしょうか？

民法では相続が発生し、特に遺言などが無い場合、遺産は相続人の分割協議に委ねられます。また、この遺産分割が行なわれていない間、相続財産は共同相続財産として、各共同相続人の共有に属されるものとされています。そのときの共有割合は遺言により相続分が指定されている時はその指定相続分となりますが、それ以外の場合には法定相続分によることとなります。相続が発生し、遺産分割が行なわれるまでの間に確定申告する必要が生じた場合、そのアパートから生じる所得は各相続人が法定相続分に



応じて申告することになります。

この家族の場合、母は1/2、子はそれぞれ1/6づつが法定相続分となります。例えば、相続したアパートから600万円の所得が得られたとすれば、母が300万円、子はそれぞれ100万円の所得に対して4人が別々に確定申告します。

★青色申告にする場合

前述のような場合でも、相続人の4人は、やっぱり青色申告を選択したほうが有利です。事業的規模の10室のアパート1棟が未分割の相続財産であった場合、その所得から控除できる青色申告特別控除は、各相続人それぞれに最高65万円とされています。ところが、この青色申告の選択をするための青色申告承認申請書の提出期限1つとっても、大変複雑になっています。

■被相続人が青色申告しており、相続人が事業を行っていない場合

相続開始日	申告書提出期限
1月1日～8月31日	相続開始日から4ヶ月以内
9月1日～10月31日	その年の12月31日まで
11月1日～12月31日	翌年の2月15日まで

被相続人が白色申告であったり、相続人が事業を行っていた場合には、別途規定があります。

いずれにせよ、相続があった年の申告は、いつにも増して、早目かつ慎重な対応が必要となります。

松下電工株式会社 住建分社 住宅システム事業推進部

協力：監修 公認会計士・税理士 金田一広幸 CFP 高坂繁樹

編集 株式会社ELハウジングカンパニー

記載内容は平成18年12月現在のものです。

※無断転載を禁止します