

相続発生後の不動産所得の確定申告

いよいよ所得税の確定申告の時期が迫ってきました。今年の所得税および贈与税の確定申告は、3月17日(月曜日)までに申告・納付が必要です。

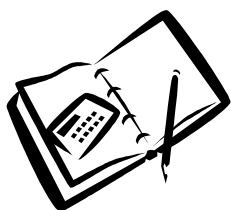
今まさに平成 25 年分の確定申告のための領収書を整理したり、各種金額の集計作業の真っ最中かと思います。

毎年のこととはいえ、なかなか大変な作業です。初めて確定申告をされる方は、余裕をもって、準備に取り掛かるとよいでしょう。特に、相続発生後、被相続人の所得と相続人の所得に分けて申告する 1 年間は、注意が必要です。

新しいお客様の過去の確定申告書を多く拝見する中で、今まで私自身が気がついたことをご紹介します。

【 帳簿が必要です 】

所轄税務署に提出した確定申告書の控えは手許にあっても、その計算の根拠となった帳簿が無い。



不動産貸付業を事業的規模で営む青色申告者が、最高 65 万円の特別控除を受けるためには、正規の簿記の原則（一般的には複式簿記）により記帳し、その記帳に基づいて作成した貸借対照表を損益計算書とともに確定申告書に添付して、期限内に提出する必要があります。

事業的規模ではない青色申告者であっても、10 万円の特別控除を受けるためには、現金出納帳や経費帳等の簡易な帳簿を備え付ける必要があります。また、白色申告者にあつては、平成 26 年から記帳と帳簿書類の保存が義務付けられました。

【 届出書の有無 】

青色申告承認申請書や青色事業専従者給与に関する届出書など、所得税の確定申告に関係する届出書は、多岐に渡ります。

相続が発生した際には、被相続人の準確定申告書の提出と同時に、相続人の各種届出書を提出することが多々あります。届出書 1 枚で申告方法が大きく変わることもありますので、所轄税務署に既に提出されている届出書の確認が必要です。

【 収入計上の時期と相続発生時の所得帰属 】

不動産所得の収入計上の時期に、原則と例外があるのを、ご存知の方は多いと思います。

- ・原則：契約書に定められた支払日（契約上、前家賃であれば、その支払日が属する年分の収入）
- ・例外：前受処理を継続して行っていれば、その対応月で収入を計上することができます。

誤りやすい事例として、敷金や保証金の償却（返去時に返還を要しないこと）が契約書に明記されている場合、その契約を行った時点で収入に計上する必要があります。

また、従前より、相続の発生から遺産分割が確定するまでの間に相続財産から生ずる所得は、法定相続分に応じて帰属することになり、各相続人が各々確定申告を行う必要がありましたが、これに加え今回、平成 25 年 9 月 4 日付最高裁判決により、摘出でない子が相続人にいる場合、各相続人の確定申告における所得計算が、さらに複雑化しました。

【 最後に... 】

被相続人の準確定申告（相続税申告書にも影響）

- ・収入の計上基準は？日割の計算は？（未収前受）
- ・必要経費の計上基準は？（前払未払）
- ・敷金や保証金の償却は？（預り敷金・保証金）
- ・事業税の見込控除は？・未払税金は？

相続人の確定申告（不動産所得に関すること）

- ・所得の帰属者は？その期間は？
- ・届出書（消費税を含む）の有無は？
- ・収入の計上基準は？日割の計算は？
- ・必要経費の計上基準は？
- ・減価償却資産の引継は？
- ・賃貸不動産を相続した場合の相続登記費用は？などなど、相続発生後の不動産所得の確定申告には注意すべき事項が多くあります。



ご自身で申告される場合は、十分にご注意いただくとともに、弊社のご利用も含めて、ご不明点等ございましたらお気軽にお問い合わせください。（文責：関内事業部 神部卓彦）