

優和の“相続”かわら版

アパート経営をしている方に 相続が発生したときの後継者の所得税の申告

< 青色申告の届出は相続発生後4ヶ月以内に >

相続対策として、賃貸アパートが大都市周辺に大量に建てられていると新聞報道されています。アパート建設により相続財産の評価は下がります。

一方、家賃収入があるものですから地主さんは毎年不動産所得の申告をすることになります。

通常、所得税の節税につながるため相応の規模の不動産賃貸であれば青色申告という届出を税務署に提出して、毎年所得税の確定申告をしていると思います。

【 青色申告の特例メリットの例 】

- ・不動産所得から65万円（又は10万円）の控除がある
- ・青色専従者控除が受けられる
- ・不動産事業で赤字が発生した場合、翌年以降3年間繰越せる

さて、この地主さんに相続が発生した場合、この不動産所得の事業はアパート建物を相続した相続人に自動的に引継がれます。

しかし、相続が発生してから誰がその物件を相続するか決まらず翌年の確定申告の時期まで未分割になった場合はどうなるのでしょうか？

この場合、不動産賃貸事業は法定相続人が法定相続割合で共有していると仮定して申告することとするのが所得税法のルールです。

つまり、法定相続人がそれぞれ確定申告することとなります。

また、被相続人が青色申告だったからといって、相続人も自動的に青色申告になるわけではありません。

相続人も相続発生から4ヶ月以内に青色申告の承認申請書を税務署に提出しなければなりません。

未分割で当分の間共有となると思われる場合は、相続人全員が青色申告の提出をすることになります。

なお、賃貸不動産の相続登記の費用は、不動産所得のための必要経費になります。

後日のトラブルをさけるために遺産分割が終わったら、すみやかな登記をおすすめします。