

固定資産税の課税明細書から検証する相続対策（共有不動産）（その7）

固定資産税の課税明細書には、共有者がいる場合には、名宛先は「山田太郎外〇名」など共有不動産の存在が分かる表記になっています。しかし、固定資産税の課税明細書は、共有者の代表者へ通知されるだけなので、課税明細書の送付を受けない被相続人の相続税の申告では、共有不動産の申告漏れを生じる可能性があります。

共有不動産は、固定資産評価証明書、固定資産名寄台帳や登記事項証明書などで、共有者やその持分などを確認することができます。

ところで、税務署は、共有不動産の存在について、どのようにして把握するのでしょうか。

人が亡くなると戸籍法第86条により、親族などの届出義務者が、死亡の事実を知った日から7日以内（国外で死亡したときは、その事実を知った日から3か月以内）に、死亡者の死亡地・本籍地、又は届出人の所在地の市区町村役場に届出ることとされています。

また、その死亡情報については、相続税法第58条において、市区町村を所管する税務署長に対して、翌月末までに通知することとされています。（「58条通知」と呼ばれています。）

通知する内容については、①被相続人の氏名・生年月日・職業・住所・本籍・死亡場所・相続開始の年月日及び被相続人の世帯の主な仕事、②相続人の氏名・生年月日及び住所、③被相続人の地方税（固定資産税及び市町村民税）、④財産（所在場所・財産の種類・利用区分・数量・固定資産税評価額）、⑤相続開始前3年以内の異動、などを記載して提出することとされています。

その通知を受けて、税務署では過去に蓄積された情報を基に、総遺産額や基礎控除額等を推計することにより相続税の申告の有無の必要性を判定しているようです。相続税の申告が必要と思われる先には、「相続についてのお尋ね」が税務署から送付されたり、相続税の申告書も併せて送られてくることがあります。

しかし、相続税は申告納税方式とされていることから、相続税の申告書などが送付されてこなかったからといって、申告しなくても良いということではありません。

戸籍法86条

死亡の届出は、届出義務者が、死亡の事実を知った日から7日以内（国外で死亡があったときは、その事実を知った日から3か月以内）に、これをしなければならない。

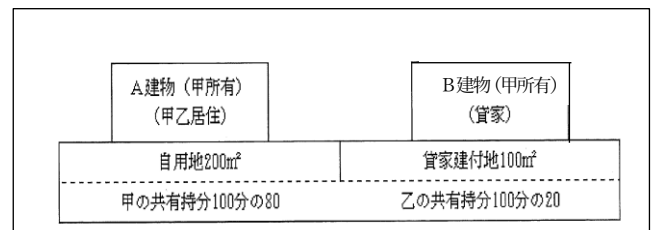
相続税法第58条（市町村長等の通知）

市町村長その他戸籍に関する事務をつかさどる者は、死亡又は失踪に関する届書を受理したときは、当該届書に記載された事項を、当該届書を受理した日の属する日の翌月末までにその事務所の所在地の所轄税務署長に通知しなければならない。

賃貸不動産が共有の場合には、不動産所得は持分に応じてそれぞれの所得となります。実務では、共有者の一人がすべての不動産所得を自分の所得として申告している事例も散見されます。このことは、毎年の所得税の申告の誤りだけでなく、贈与税や相続税の課税にも影響を及ぼしますので、共有持分に応じた所得税の申告を行うことと、それぞれの持分に応じた収支残額は毎年精算するようにしておくことが肝要です。

被相続人甲が配偶者乙と共有する土地上（下図参照）に、被相続人の居住の用に供されていたA建物（甲所有）と貸家の用に供されていたB建物（甲所有）がある場合に、甲が所有していた土地の共有持分に相当する240㎡のうち居住用又は貸家の敷地としての区分は以下のように計算します。

共有持分権者のその土地に有する権利は、その土地のすべてに均等に及ぶとの共有についての一般的な考え方からすれば、この土地に係る被相続人甲の共有持分は居住の用に供されていたA建物の敷地と貸家であるB建物の敷地に均等に及んでいると考えられます。



したがって、甲の共有持分に相当する240㎡のうち、160㎡（※）が居住用宅地等、80㎡が貸家の敷地として計算されます。

※ A建物（居住用）の敷地部分＝300㎡×80/100×200㎡/300㎡＝160㎡