

固定資産税の課税明細書から検証する相続対策（先代名義・被相続人名義の不動産）（その9）

固定資産税の課税明細書から検証する相続対策シリーズは今回が最終回です。今回は先代名義や被相続人名義の不動産について検証します。

1. 先代名義の不動産

不動産が先代名義のまま放置されている場合も散見されます。その場合、固定資産税の課税明細書は先代名義のまま、毎年の納税は相続人等が行っていることが多くあります。

この場合、先代名義の不動産は、①遺産分割協議が調っていて相続登記が未済である、②遺言書により特定の相続人等が相続等することになっているが相続登記が未済である、又は③遺産分割協議が調っていないため放置されている、のいずれかであると思われます。

①の場合に、遺産分割協議書が残っていて、相続登記することができる資料（例えば、共同相続人全員の印鑑証明書）があれば、今から相続を原因とする移転登記を行うことができます。（印鑑証明書の有効期限はありません。）

②の場合に、相続人に対して相続させるとの遺言であれば、その遺言書によって相続人に移転登記を行うことができます。（遺贈すると記載されている場合には、相続登記をする際にその不動産の権利書が必要となります。）

③の場合には、先代の相続人によって遺産分割協議が調わないと相続登記ができません。複雑なのは、先代の相続人がその後死亡している場合には、その相続人の相続人を交えて遺産分割協議を行うこととなります。また、先代の相続人が死亡した場合の相続税の申告において、未分割財産も含めて相続財産として申告をする必要が生じます。

2. 被相続人名義の不動産

(1) 遺言書によって取得又は遺産分割協議が調った場合

遺言書によって相続する場合又は遺産分割協議が調って、相続登記が相続の開始した日の属する年内に完了すれば、翌年1月1日の新所有者に固定資産税の課税明細書が送付されます。しかし、相続が開始した年内に相続登記ができない場合には、遺産分割協議等によってその不動産を相続することになった者の名前を市町村に届け出ることとされています。

平成30年の民法改正で、相続させる旨の遺言についても、法定相続分を超える部分については登記等の対抗要件を具備しなければ債務者・第三者に対抗することができないこととされましたので、遺産分割協議が調ったら相続登記を忘れずしておくようにしましょう。

(2) 未分割の場合

① 未収賃料等

遺言書が残されていない場合には、相続が開始した時から相続人の共有の財産となり、遺産分割協議の調うまでの間の賃料は相続人の相続分に応じてそれぞれ帰属するとの最高裁判決（平成17年9月8日）があります。

遺産分割の効力は相続開始時点に遡って効力を生じますが、その相続財産から生じる財産は、その相続財産とは別の財産であると考えられます。よって、遺産分割協議により確定したその相続財産と紐付きで分割されず、各相続人が法定相続分で取得することになります。

ただし、賃料も相続財産から生じる果実ですので、賃料についても遺産分割協議で配分を合意するのが一般です。

※ 未分割遺産から生じる賃料収入の帰属（最高裁判決：平成17年9月8日）

遺産は、相続人が複数人である場合、相続開始から遺産分割までの間、共同相続人の共有に属するものであるから、この間に遺産である賃貸不動産を使用管理した結果生ずる金銭債権たる賃料債権は、遺産とは別個の財産というべきであって、各共同相続人がその相続分に応じて分割単独債権として確定的に取得するものと解するのが相当である。

② 小規模宅地等の特例

個人が、相続又は遺贈により取得した財産のうち、その相続の開始の直前において被相続人等の事業の用に供されていた宅地等又は被相続人等の居住の用に供されていた宅地等のうち、一定の選択をしたもので限度面積までの部分については、相続税の課税価格に算入すべき価額の計算上、一定の割合を減額されます。

この特例の適用を受けるためには、相続税の申告書に、この特例を受けようとする旨を記載するとともに、小規模宅地等に係る計算の明細書や遺産分割協議書の写しなど一定の書類を添付する必要があることから、未分割の状態ではこの特例の適用を受けることはできません。

（文責：山本和義）