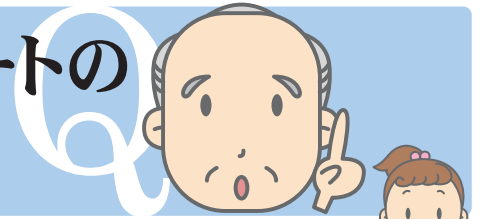




亡くなった父が経営してたアパートの 確定申告はどうなるのですか?



個別具体的な税務は税理士しか扱えませんので、
基本的な仕組みだけをご説明します。



納税者が亡くなった時の確定申告のことを、準確定申告といいます。

所得税は、毎年1月1日から12月31日までの1年間に生じた所得について計算し、その所得金額に対する税額を算出して翌年の2月16日から3月15日までの間に申告と納税をすることになっています。

しかし年途中で死亡した人の場合は、相続人(包括受遺者を含みます。以下「相続人等」といいます。)が、1月1日から死亡した日までに確定した所得金額および税額を計算して、相続の開始があったことを知った日の翌日から4か月以内に申告と納税をしなければなりません。これが準確定申告になります。

まず、相続人等が2人以上いる場合、各相続人等が連署により準確定申告書を提出することになります。他にも、他の相続人等の氏名を付記して各人が別々に提出することもできます。この場合、当該申告書を提出した相続人等は、他の相続人等に申告した内容を通知しなければならないことになっています。

準確定申告をした後、つまり死亡した日以降分の納税について(たとえば駐車場代や賃料といったその後に入ってくる収入分など)は、相続人が確定するまでの期間分は共有財産となるので日割りで計算し、各相続人等が連署で、通常の確定申告を行わないといけないとのことです。

つまり、翌年の2月16日から3月15日までの間に申告と納税をすることになります。

また、敷金は負債となることも注意が必要になります。準確定申告での所得控除の適用については、国税庁のホームページには、医療費控除、社会保険料控除、生命保険料控除、地震保険料控除等の対象、配偶者控除や扶養控除等の適用の有無に関する判定などの説明がされているので、参考にご覧いただければと思います。

個別具体的な内容は、税務署または税理士にご確認ください。その他不明な点があれば、お近くの行政書士をご利用いただければ幸いです。

(行政書士兼FP 高田 哲朗)

定期的に遺言相続セミナーを市民センター等で開催。
希望者の方には無料相続相談会も開催しています。
日時、内容等、下記の事務所にお問合せ下さい!



野田市山崎

行政書士 飯田法務経営事務所

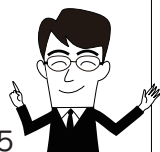
いいだ とし はる
行政書士 飯田 利治

〒278-0022
野田市山崎 2635-7
H・MレジデンスA棟 315

電話：050-3748-0168

FAX：050-3588-8093

<https://tiida168.jimdofree.com>



松戸市大谷口

行政書士 半田事務所

はんだ なおこ
行政書士 半田 直子

〒270-0005
松戸市大谷口 265-1-409

電話：047-705-9088

FAX：047-705-9088

<https://handa-office.jimdofree.com>



松戸市馬橋

たかた行政書士事務所

たかた てつろう
行政書士 高田 哲朗

〒271-0051
松戸市馬橋 2422-1
ジュンパレス 305

電話：050-3743-5844

FAX：050-3457-7090

<https://office-takata.jp>



父の相続が終わらない内に 母が亡くなり、どうなるの？



これは「再転相続」又は「数次相続」の問題と考えられます。

お父様が亡くなると、お母様を含む法定相続人は、死亡（相続の開始）から3ヶ月以内（熟慮期間）に相続を承認するか又は放棄するかを選択しなければなりません。お母様がその選択をする前に亡くなった場合（これを「再転相続」といいます）と選択をしたが具体的な遺産分割協議の前に亡くなった場合（これを「数次相続」といいます）とでは仕組みが異なります。

まず再転相続の場合、相続人は、お父様の分もお母様の分もそれぞれ、お母様が亡くなった時点を起算点として、熟慮期間内に承認又は放棄の

選択ができます。他方、数次相続の場合、お父様の相続に関しては相続放棄の選択はできません。

またいずれも、亡くなった方ごとに法定相続人を特定し、遺産分割協議を行うこととなります。再転相続の場合、お父様の遺産分割協議の参加者はその法定相続人にお母様の法定相続人（再転相続人）が加わることとなります。参加人が増える可能性がありますので、漏れがないようによく注意することが必要です。

遺産分割協議書は、お父様の死亡に伴うものとお母様の死亡に伴うものをそれぞれ作成します。再転相続

の場合、両者の法定相続人が全く同じなら一つにしてもかまいませんが、お母様は亡くなっており遺産分割協議書に署名捺印ができません。そこで再転相続人の署名捺印が必要となります。

不動産の相続手続きですが、お父様の死亡に伴うもの、お母様の死亡に伴うものと分けて二回登記を行わなくてはなりません。お父様の死亡に伴い、お母様が不動産をお一人で相続することになっていた場合に限りお母様の相続人は中間省略登記が可能です（登記が一回でよい）。

相続が数次にわたり発生した場合には配慮すべきことが多いので、先延ばしせず、速やかに対応することが大切です。お困りの場合は行政書士にご相談ください。

（行政書士 半田 直子）

地方の実家を相続するのに 注意することがありますか？



住む予定等がなければ、早めの売却等がお勧めです。

ご実家を相続される予定があるのですね。高齢化社会が急速に進んだ日本では、地方の実家の不動産を相続する人が年々増えています。

その一方で、相続する側のお子様達の世代では、都市部での生活が既にあり、家族がいる人も多いので、利便性の乏しい実家での生活を選択する人が少ないことも事実です。

その為、両親ともに亡くなってしまっている実家では、空き家になるケースが多く、その結果、全国的にも空き家が増え続けているのです。

では、実家が空き家になってしまった場合には、どんな問題が発生し、

空き家にしないためには、どう対処する方法があるのでしょうか？

まず初めに、主な空き家問題には、以下の3つがあります。

1つ目は、経済的な問題です。不動産を所有すると、固定資産税や、火災保険料、空き家維持の為に光熱費など、金銭的な負担が発生します。

2つ目は、建物老朽化の問題です。老朽化した状態では、自然災害での倒壊や動物等の建物内への侵入、また、放火等の危険も高まります。

3つ目は、近隣不動産の価値を下落させてしまう恐れがある問題です。なぜなら、空き家が点在し防犯に不

安を抱える地域は、不人気の為、転入しようとする人が少なく、その結果、価値が下落傾向になるからです。

次に、主な空き家にしない為の対処方法には、以下の3つがあります。

1つ目は、不動産業者などを通して売却する方法です。実家が市街地で利便性がよい立地ならば、売却できる可能性が高いからです。

2つ目は、実家のご近所の方への譲渡又は購入を依頼する方法です。実家が市街地外の立地では、通常の方法での売却は困難だからです。

3つ目は、令和5年4月施行の相続土地国庫帰属制度を利用して、国へ、土地のみを譲渡する方法です。この場合、建物の撤去やその他の適用条件、費用負担もありますので、相続放棄との比較検討が必須です。

相続の制度は複雑です。お早めに行政書士等へご相談ください。

（行政書士兼FP 飯田 利治）