

不動産賃貸業をしている親が亡くなった場合の 親と子それぞれの申告と届出の留意点について

講師：税理士・社会保険労務士・行政書士 安達 幸男

(プロフィール)

昭和 35 年生れ

昭和 58 年に名古屋国税局採用、以後国税局及び税務署で 38 年間勤務

令和 3 年 7 月名古屋中村税務署長を最後に退官

令和 3 年 9 月に春日井市鳥居松町で事務所を開設

(主な取扱い業務)

相続税申告書作成、相続税対策、遺言書作成、遺産分割協議書作成、任意

後見契約、死後事務委任契約、実家の不動産の売却などのサポート

【ワークシート】

はじめに、今日のテーマである「超高齢の親の相続では何が問題となるか？」について、皆さんがどのような理解・認識を持っているかについて、確認させていただきます。

YES、NO でお答えください。

1 親が亡くなったときの所得税や消費税の準確定申告のことは知っている？

YES ・ NO

2 駐車場、居住用貸家の賃料は消費税の課税対象か？

YES ・ NO

3 親が亡くなった場合、貸付事業を承継した子の「青色申告承認申請書」の提出期限は翌年の3月15日まででよいか？

YES ・ NO

4 親の賃貸事業を承継した子が消費税の課税事業者になる場合、「簡易課税制度選択届出書」は翌年の3月31日まででよいか？

YES ・ NO

5 年間賃料収入が1,000万円未満である場合、インボイス登録をした方がよいか？

YES ・ NO

(目次)

○はじめに

- 1 不動産賃貸業における税務について
- 2 不動産賃貸業を営む親が死亡したときの申告・届出について
- 3 親の不動産賃貸業を相続した子の申告・届出について
- 4 その他の諸問題（消費税インボイス登録など）

○まとめ

○はじめに

不動産賃貸業を営んでいる方は、本業が会社員か年金生活者であり、賃料収入も余りないので、確定申告の作成は自分でやっているという人（親）が多いと思います。

親の相続では、ついつい遺産分割のことや相続税の申告のことばかりに目が行きますが、親の不動産賃貸業に関して、所得税や消費税の準確定申告のことも失念しないことが大切です。

しかし、実はそれ以上の重要なことは、親の賃貸業を承継した子についての所得税及び消費税の届出書の提出を忘れないことが大切です。相続手続で忙しいので、なかなかこの届出のことまでは頭が回らないことも多く、翌年の確定申告の時期になって、前年の年末までに届出書の提出が必要であった（今から提出しても特例を適用できない。）と後から判明することもよくあります。

青色申告書の特典や消費税の簡易課税制度の特例などは、定められた期限ま

で提出すると、納税者の方にとっては大きな節税となりますが、逆に、期限までに提出していないと大きな不利益を被ることになります。

今日のセミナーでは、書物ではなかなか触れられていない、親が死亡して賃貸事業を承継した場合の親と子の申告と届出の関係について考えてみます。

1 不動産賃貸業における税務について

(1) 所得税と消費税の計算の違い ※内容的には難しい所です。

・大雑把にお話ししますと、所得税の計算は、次のとおりです。

所得金額（もうけ）＝収入金額－必要経費

課税所得金額＝所得金額－所得控除金額

所得税納税額＝課税所得金額×税率（累進税率 5%～45%）

一方、消費税の計算は、次のとおりです。

消費税額（△は還付）＝課税売上高×消費税率－課税仕入高×消費税率

・注意したいのは、（所）の必要経費と（消）課税仕入とでは、考え方が大きく異なっていることです。

つまり、（所）収入金額≠（消）課税売上高、必要経費≠課税仕入高であるということです（イコールではないということ）。

今日のセミナーで最低限必要なことを説明しますと、

①所得税法上は必要経費になる固定資産税（不課税）、減価償却費（不課税）、借入金利子（非課税）、損害保険料（非課税）は、消費税法上は課税仕入れとはならないということです（計算上差し引くことができない。）。

しかも、課税仕入高×消費税率の金額は、計算上は算出した金額の100%の金額が全額控除対象になるとは限らないのです（非常に複雑な取扱いのため詳細は省略しますが、税の累積を廃除するという消費税の仕組みから、非課税売上に対する課税仕入は仕入税額控除の対象にならないというルールがあります。）。

②消費税では、課税仕入の計算に当たり所得税法上の経費のほとんどが課税仕入れとはなりませんので、2年前の課税売上高が5,000万円いかであることと事前の届出を条件に、原則的な計算方法ではなく（つまり実際の仕入金額とは関係なく）、一定の仕入率（不動産賃貸業では第6種として40%）を差し引くことができる簡易課税制度を選択することが圧倒的に有利となります。

③消費税法では、テナントマンションを建設した場合、その年分で建設費の全額を課税仕入として計算して差し引くことができますので（課税売上に対応する課税仕入は差し引きできる。）、多額の税金の還付を受けることができます。これに対して、居住用マンションを建設した場合には、令和2年の改正により、課税仕入れとして差し引くことはできなくなりましたので（そもそも非課税売上に対応する課税仕入は、仕入税額控除の対象になりません。）、還付を受けることはできません。

④所得税法では、不動産賃貸事業が事業的規模（5棟10室基準）を満たすと、必要経費として認められる青色申告特別控除額がe-Taxで申告すると65万円（複式簿記による帳簿を作成し、申告書の貸借対照表を記載することにより55万円）となります。

一方、消費税法では、不動産賃貸業が事業的規模であるかどうかは一切関係ありません（事業的規模であっても特典はありません。）。

⑤消費税の計算では、課税取引、非課税取引、不課税取引の区分があり、税法が非常に複雑となっています。どの区分に該当するかどうかで、消費税の計算上加算したり、加算しなかったりと取扱いが異なってきます。

①課税取引⇒アスファルト敷の駐車場の地代、テナントビルの賃料

賃貸建物（店舗テナント・居住用マンション）の売買

②非課税取引⇒更地（青空駐車場）の地代、居住用マンションの賃料、

土地の売買、損害保険料、借入金の利子

③不課税取引⇒固定資産税、所得税、消費税、減価償却費

⑥マンションが居住用か事務所用かは、契約書に記載した用途によって判断します。したがって、居住用マンションを事務所として使用することが契約書に記載されていれば課税取引となります。

よくある店舗兼居宅の住宅についても、住宅部分の家賃部分だけは非課税となり、店舗部分の家賃部分は課税となりますので、両者を合理的に区分（床面積などで）する必要があります。

⑦税法の考え方では、土地付きの建物（店舗）を貸し付けた場合の賃料は、その全額が建物を貸し付けした対価（賃料）と考えますので（賃料のうち一部は地代分として、残りは建物分としてというようには考えません。）、賃料の一部は土地の貸付分である地代とはみません。したがって、消費税上は、建物が店舗・事務所用であれば賃料の全額が課税取引とな

り、居住用であれば賃料の全額が非課税取引となります。

(2) 具体的なケースで考える

被相続人の父 A は、不動産賃貸業（店舗、アパート、駐車場）を行っていたが、令和 6 年 10 月 20 日に死亡した。相続人は、妻 B、長男 C、長女 D の 3 人である。

遺産分割協議は令和 7 年 1 月 30 日に成立し、親の賃貸事業は、長男 A が相続することになった。なお、事業を承継した長男は、会社員である（副業、不動産賃貸業はしていない。）。

亡父 A と相続人である長男 C らの申告と届出はどうなるか？

(A の令和 6 年分の申告内容 (予想)) A はインボイス登録済み

区分	金額 (収入・支出)	所得税	消費税 (簡易課税)	消費税 (一般課税)
売上 店舗	2,640,000	2,640,000	2,640,000	2,640,000
アパート	8,400,000	8,400,000	非課税売上	非課税売上
青空駐車場	1,200,000	1,200,000	非課税売上	非課税売上
アスファルト敷 P	3,960,000	3,960,000	3,960,000	3,960,000
売上合計・課税売上	16,200,000	16,200,000	6,600,000	6,600,000
経費 固定資産税	3,100,000	3,100,000		不課税仕入
消費税額	360,000	360,000		不課税仕入
減価償却費	2,400,000	2,400,000		不課税仕入
借入金利息	1,200,000	1,200,000		非課税仕入
損害保険料	300,000	300,000		非課税仕入
修繕費(店舗)	1,500,000	1,500,000		1,500,000
青色申告特別控除	650,000	650,000	—	—
経費合計・課税仕入	9,510,000	9,510,000	2,640,000	1,500,000
所得金額	6,690,000	6,690,000		
手残り (+減、青)	9,740,000	9,740,000		
借入金返済	6,000,000			
実質手残り	3,740,000			
売上に係る消費税額			600,000	600,000
仕入に係る消費税額				136,363
控除対象仕入税額			240,000	136,363
差引納付する消費税額			360,000	463,637

※店舗は、月 11 万円 (内消費税 1 万円) × 2 店舗 (課税売上)

アパートは、月 7 万円×10 室（非課税売上）

青空駐車場は、月 1 万円×10 台（非課税売上）

アスファルト駐車場は、月 1.1 万円×30 台（課税売上）

※手残り（キャッシュ）は、経費から現金支出を伴わない経費（減価償却費、青色申告特別控除）を除いて計算する。

※免税事業者がインボイス登録をした場合、本来は R5.10.1～R5.12.31 分について消費税の申告をすればよいが、このケースでは、計算上の便宜から令和 6 年分の 1 年分の計算で消費税を申告しているものとして計算してあります。

※このケースで、相続があった年の 2 年前の被相続人の課税売上高は年間 660 万円（毎年変更ないものとする。）ですので、法定相続分で按分すると、妻は 2 分の 1（330 万円）、長男及び長女は各 4 分の 1（165 万円）となりますので、いずれの相続人も、相続のあった年は消費税の課税事業者（納税義務者）になりません。

※簡易課税で消費税納税額を計算する場合、仕入に係る税額は $600,000 \times 0.4 = 240,000$ 円となります。したがって、納付する消費税額は、 $600,000 - 240,000 = 360,000$ 円となります。

※一般課税（個別対応方式）で消費税納税額を計算する場合、仕入に係る消費税額 = 1,500,000（課税仕入にのみにかかる区分） $\times 0.1/1.1 = 136,363$ 円となり、今回は、個別対応方式によれば、共通部分はないので、課税売上割合 = $6,600,000/16,200,000 = 0.407$ による調整はありませんので、控除対象仕入税額は 136,363 円となります。個別対応方式を適用する場合は、すべての課税仕入れを①課税売上に係るもの、②非課税売上に係るもの、③共通に係るものに区分する必要があるため、非常に手間がかかります。

今回は該当しませんが、仮に修繕費がアパート部分のみであると、非課税売上に対応する課税仕入れとして仕入税額控除ができません。

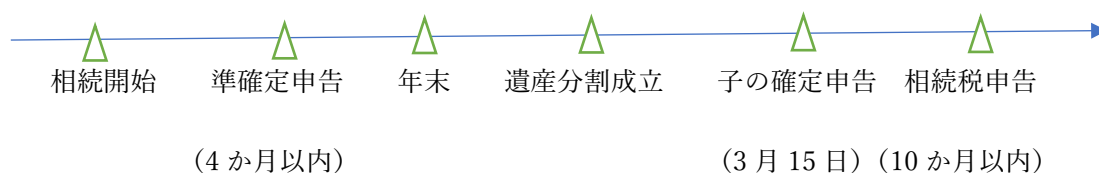
一方、一括比例配分方式によると、このような区分をする必要はなく、 $136,363$ （課税仕入高） $\times 0.407$ （課税売上割合） = 55,499 円が控除対象仕入税額となります。個別対応方式か一括比例配分方式かいずれの方法によるかは有利な方を選択できます。このほか、課税売上高が 5 億円以下でかつ課税売上割合が 95%以上であれば全額が控除できます。

したがって、納付する消費税額は、個別対応方式によると、 $600,000 - 136,363 = 463,637$ 円となります。

※消費税（簡易課税）の計算、第 6 種（みなし仕入率 40%）を適用して計算する（課税売上金額の 40%を課税仕入として控除する。）。このケースでは、一般課税で計算するよりも簡易課税で計算した方が有利です。

なお、免税事業者がインボイス登録をして課税事業者となった場合には、基準期間（2 年前）の課税売上高が 1,000 万円以下のときは、令和 8 年 9 月 30 日の属する課税期間（令和 8 年分）までの間は、2 割特例が使えますので、これによると、 $600,000 \times 0.2 = 120,000$ 円の消費税の納税で済みます。

（参考） タイムスケジュール



2 不動産賃貸業を営む親が死亡したときの申告・届出について

(1) 親の所得税の準確定申告

- ・親 A の死亡日を知った日の翌日から 4 ヶ月以内に「所得税の準確定申告書」を被相続人である父 A の死亡時の住所地の所轄税務署長に対して提出します。遺産分割協議がなかなかまとまらない中で、準確定申告のことまでは考えがいかないことが多いかもしれません。
- ・不動産賃貸業を行っている親は、通常は税理士に対して確定申告書の作成を依頼せずに自分で作成していることが多いので、まずは昨年度の申告書を探してこれを参考に作成してください。
- ・収入金額に関しては、賃料収入は賃料の入金ベースで計上するのではなく、契約書に定めた支払日（通常は翌月分を前月末までに支払う旨の約定であれば、前月末に収入として計上します。）ベースでカウントして計上します。なお、死亡日の属する月の賃料は、親と子で日割計算はしません。
- ・必要経費に関しては、
 - ①固定遺産税は、①納付通知の金額の全額、②納期限の到来した分の金額、③納付した分の金額のいずれかの基準で経費として計上します（逆に相続人は被相続人が計上した以外の金額を経費として計上します。）。
 - ④減価償却費は、死亡した月までの分を月割計算して計上します（相続人も死亡した月から 12 月までの間を月割計算して計上しますので、被相続人及び相続人の合計で 13 か月分となりますが問題はありません。）。
- ・親が所得税の申告について青色申告をしている場合は、青色申告特別控除（65 万円、55 万円、10 万円のいずれか）の適用を受けることができます

が、死亡した日までの月数で按分する必要はなく、全額控除できます。

(2) 親の消費税の準確定申告

- ・不動産賃貸業をしている方で消費税課税となる取引で年間 1,000 万円超の方はほとんどいませんので、消費税の申告をしている方はほとんどいないと思われませんが、令和 5 年 10 月 1 日からインボイス制度が始まった関係で、親がインボイス登録をして消費税申告書を提出している場合は、親の死亡を知った日の翌日から 4 ヶ月以内に消費税の準確定申告書を提出します。
- ・消費税の仕入税額控除の計算では、親が「簡易課税制度選択届出」を提出していれば、売上金額だけで納付すべき消費税額が計算できる簡易課税（第 6 種、みなし仕入れ率 40%）で計算することになります。もし簡易課税選択届出書を提出していなければ、原則的な一般課税での計算（課税仕入れを積上げ計算）となりますので、非常に手間がかかります。通常は、親は計算上有利な「簡易課税制度選択届出書」を提出していますので、税負担で問題が生じることはないでしょう（簡易課税を選択していたかどうかは、過去の申告書で確認するか、あるいは、税務署の窓口で確認できます。）。

(3) 親の届出関係

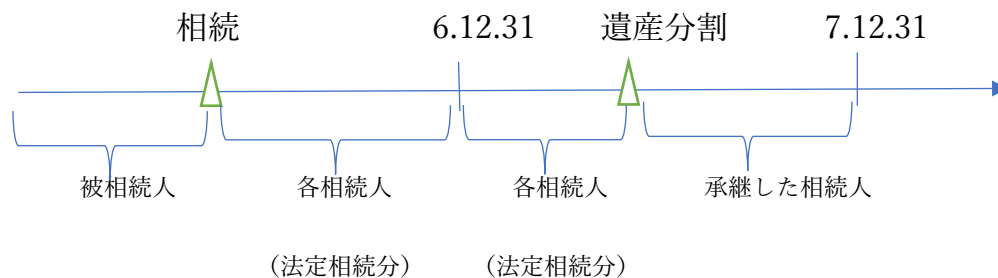
- ・親が亡くなったときの届け出は、「個人事業の廃業届」（死亡日から 1 ヶ月以内）、青色申告をしている場合は「所得税の青色申告の取りやめの届出書」、「個人事業者の死亡届出書（消費税）」（速やかに）を提出します。

3 親の不動産賃貸業を相続した子の申告・届出について

(1) 子の所得税の確定申告

- ・収入金額に関しては、子らは、死亡日の翌日から遺産分割成立日までの間は、賃料収入は各相続人に法定相続分で帰属したものとして計算することになっています。したがって、各相続人は、法定相続分により収入・経費を計算して、相続人の各人が申告と納税をします。

(賃料の収益の帰属)



- ・収入の計上時期は、賃料の入金日ベースではなく、契約上の支払日基準ベースで計上します。なお、相続のあった月は、日割り計算をしません。
- ・幹線道路沿いの店舗など建設協力金方式で土地・建物を賃貸している場合は、借主は毎月の支払賃料額から建設協力金の返済額を差し引いた金額を支払っていますが、所得税法上の収入金額は建設協力金を相殺する前の金額で計上する必要があります。
- ・固定資産税は、親が経費計上をした分を除いて計上します。
- ・親の不動産賃貸業が事業的規模である場合（親が青色申告特別控除 65 万円又は 55 万円を受けている。）には、相続人である子らが行う各自の所得税の申告では、未分割（共有状態）の間についても、子らは期限までに青色申告承認申請書を提出していれば、それぞれが青色申告特別控除（65

万円又は 55 万円) を受けることができます。

(2) 子の消費税の確定申告

- ・子の消費税の申告で、まず問題になることは、消費税の申告義務があるかどうかという点（納税義務者の判定）です。
- ・消費税の納税義務者の判定（子が納税義務者に該当するかどうかの判定）は、基本的には 2 年前の課税売上が 1,000 万円超であれば、消費税の納税義務者になります。ただし、相続の場合は特例があって、
 - ①相続があった年は、被相続人の基準期間の課税売上高が 1,000 万円を超える場合は、相続があった日の翌日から年末までの期間については、相続人は課税事業者となります。ただし、相続人が複数人いる場合は、被相続人の基準期間の課税売上高を法定相続分で按分した金額を基準に 1,000 万円超かどうかで判定します。そうすると、よほどの賃料がなければ賃料収入を法定相続分で按分してしまうと相続人が課税事業者になることはありません。
 - ②相続があった年の翌年及び翌々年は、相続人と被相続人の基準期間の課税売上高の合計金額が 1,000 万円を超えると、相続人は課税事業者になります。
- ・不動産賃貸業の消費税の計算では、簡易課税制度で計算すると仕入税額控除のみなし仕入率は第 6 種で 40%認められますので、圧倒的に有利です（不動産賃貸業の主な経費である、固定資産税、減価償却費などは、いずれも不課税（課税対象外）で仕入税額控除はできません。）。
- ・ただし、親が簡易課税制度を使っている場合、子が自動的に簡易課税で計算

できるわけではありません。あくまでも相続人が事前に簡易課税制度選択届出書の届出をすることが必要になります（新規開業であれば当該課税期間中（年末までに）に提出すればよいでしょうが、相続人が従来から何らかの個人事業や少しでも駐車場賃貸をしていると、前年末までに提出することが必要です。）。したがって、相続のあった年の翌年の確定申告期になって「簡易課税制度選択届出書」を提出しても、相続のあった年分の消費税の申告では、簡易課税で計算して申告することはできません。

- ・親がインボイス登録をしていると、子は、死亡後4か月間はみなし登録期間といって、この期間は被相続人の登録番号をその相続人の登録番号とみなすこととなり、納税義務者とならない場合であっても、この間の消費税の申告をする必要があります。

(3) 子の届出関係 ★重要ポイントです。

①「青色申告承認申請書」の届出

- ・所得税の計算では、青色申告の承認申請をしておく、各種の税務の特典が受けられます。

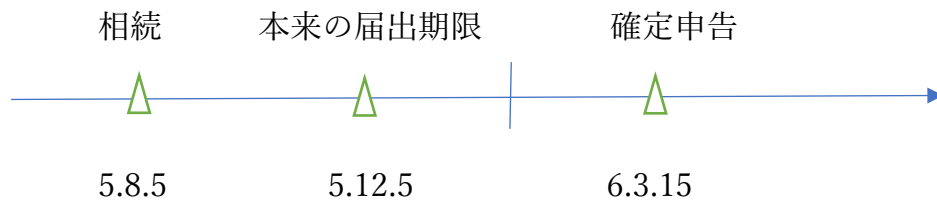
「青色申告承認申請書」の提出については、通常はその年の3月15日まで、また、1月16日以降の新規開業のときは開業開始から2か月以内となっていますが、相続の場合は特例があって、親が青色申告をしていた場合は、各相続人の青色申告承認申請書の提出期限は、原則として死亡日の翌日から4ヶ月以内ですので、注意が必要です（翌年の3月15日ではありません。）。

ただし、死亡日によって、届出書の提出期限が異なります。

①死亡日が1月1日から8月31日の場合は死亡日から4か月以内、

②死亡日が9月1日から10月31日の場合はその年の12月31日、

③死亡日が11月1日から12月31日の間は翌年2月15日、



このように提出期限が非常に短いので、相続人のうち誰が不動産賃貸事業を引き継ぐかが未定のときは、相続人の全員が青色申告承認申請書を提出しておくのも一つの方法です。

- ・不動産賃貸業が事業的規模（5棟10室基準、駐車場なら50台）である場合には、所得税の計算上は青色申告特別控除が65万円（55万円）認められますので、節税のためにはぜひとも利用したいものです。

65万円控除を使うためには、複式簿記での元帳の作成やe-Taxでの申告が要件になりますが、税理士に頼まなくても市販の安価な会計ソフトとマイナンバーカードを利用すれば簡単にできます。

なお、事業的規模でない場合は、青色申告特別控除は10万円となります。

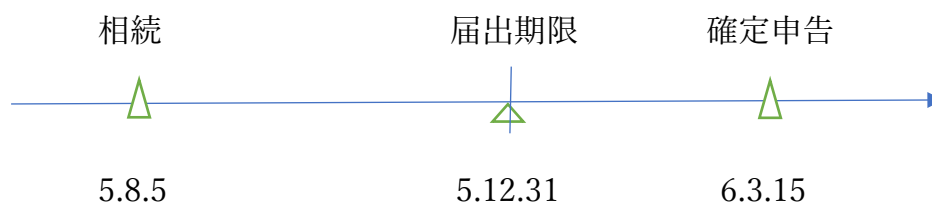
②「簡易課税制度選択届出書」の届出

- ・不動産賃貸業の消費税の計算では、多額の設備投資をしない限りは、通常は一般課税での計算よりも、簡易課税での計算が圧倒的に有利となります。

「簡易課税制度選択届出書」は、事前提出（年末までに提出）が原則（こ

これは、課税期間（暦年の場合は1月1日）が始まる前に消費税を転課するかどうか分からないといけないという技術的な理由からです。）となっておりますので、原則として前年中（翌課税期間の初日の前日まで）に提出する必要があります。

- ・ただし、相続の場合は例外があって、事業者ではない相続人（会社員）が、親の賃貸事業を承継する場合は、事前提出をすることができませんので、相続があった日の属する年の年末までに「簡易課税制度選択届出書」を提出すれば、その年から簡易課税を適用して計算できます（新規開業扱いとなります。）。



なお、届出書の提出期限が休日に該当する場合であっても、この届出書については、提出期限が翌日まで延長されませんので、年末の場合は注意してください。また、12月中に相続があった場合は、宥恕規定があって翌年2月末までに提出すれば、相続があった年についても簡易課税を適用して申告することができることになっています。

これに対して、相続人が従前から何らかの事業（駐車場1台の貸付であっても）を行っていたら、駐車場の収入に関して消費税の申告をしていなくても、消費税法上は事業者として扱われますので、原則どおり事前（前年末まで）提出が要件となりますので、相続があった年は簡易課税を適用して申告をすることはできません（新規開業扱いにはなりません。）。

- ・非常に提出期限が短いこともありますので、ついつい遺産分割や相続税の申告書、準確定申告書の提出に気を取られてしまうと、期限までに間に合わないことがありますので、注意が必要です。翌年の確定申告の時期になって気がついて間にも間に合わないこともあります。

③インボイス登録

- ・免税事業者が、消費税の課税事業者（期中からでも可）になるには、登録希望日の15日前までにインボイス登録をする必要があります（4月1日から登録するときは、3月17日までに届出書を提出します。）。

なお、相続があった場合は、相続後4か月後までの間はみなし登録期間と
いって、親のインボイス登録番号を使用してもよいことになっています。

- ・免税事業者である不動産賃貸業者が、インボイス登録をして消費税の申告・納付義務を負うことになった場合、基本的には簡易課税制度を選択して消費税の計算をすることが有利になりますが、令和8年9月30日までの日の属する課税期間（令和8年分）までの間は、売上に係る消費税額（課税売上高×消費税率）×8割＝仕入税額とする、「2割特例」（つまり納付税額は課税売上高に係る消費税額の2割でよい。）がありますので、こちらの2割特例による計算方法の方が簡易課税での計算よりも納付税額が少なくなります（2割特例は、消費税の申告書に2割特例を適用するにチェックするだけでよく、事前の届出は不要です。）。

（4）その他の諸問題

①「インボイス登録」するかどうか ※悩ましい問題

- ・インボイス制度は、免税事業者の益税問題（消費税の申告と納付をしない

ので事業者の懐に消費税分が入ること)を解消するためにできた制度です。ただし、小規模な事業者の方にとっては、従来から消費税額相当分も実際には利益(生活費)となっている点は間違いありませんが、消費税の納税義務者としてこの分の金額を納めてくださいと言われても簡単にはできません。

- ・免税事業者(2年前の課税売上が1,000万円以下)の方が、消費税のインボイス登録をするかどうかは、従来からの賃料収入の金額に消費税分を上乗せして請求できているかどうかが大きなポイントです。

例えば、2年前の課税売上高が1,000万円以下の免税事業者が、従来から駐車場代10,000円に消費税1,000円を上乗せして合計11,000円を請求していた場合、インボイス登録をして今後も税込み11,000円で請求するかどうかということです。

この点、免税事業者であっても消費税相当分を価額に上乗せして請求することは法律的には問題ないとされています(値決めの問題)ので、インボイス登録をしなくても、今後も駐車場代として11,000円を請求するか、それとも10,000円を請求するかは、貸主が決める値段であって特段問題ないということになります。でも、インボイス登録をしていないのに、借主に対して税込み金額で請求することは非常に言いにくいのではないでしょうか。

- ・不動産賃貸業で年間賃料収入が1,000万円以下であっても、賃貸先の大半が事務所や店舗で借主が会社の場合は、賃貸先の会社としてはインボイスがない場合は仕入税額控除が認められないためその分消費税の納税の負

担が増えてしまいます。そこで、賃貸先の会社としては、支払賃料について仕入税額控除をするために貸主に対してインボイス登録を求めてくる
ことが多いでしょう（インボイスの登録に応じてもらえないと、消費税分の値下げを求めてくることになるでしょう。）。地主・大家にとっては、インボイスの登録をするかどうかは、非常に悩ましい問題といえます。

これに対して、サラリーマンを相手とする駐車場の場合は、あえてインボイス登録をしなくてもよいかもしれませんが、従来から消費税額を上乗せして請求していた場合には、借主から文句を言われて、今後は消費税分を上乗せ請求できなくなるかもしれません。

- ・インボイス登録をすると消費税の申告と納税の義務が発生しますので、年間賃料収入が約 1,000 万円（内消費税額は $1,000 \text{ 万円} \times 0.1 / 1.1 \div$ 約 90 万円）として、有利な簡易課税で計算したとしても年間約 50～60 万円の消費税を負担することになります（税込み経理であれば、消費税分は所得税法上経費になります、手残り分がその分だけ減るということです。）。仮に、2割特例を使うとすると、約 18 万円の消費税を負担することになります。インボイス登録をして、消費税分を上乗せして請求することで、従来よりも手残りは減るけれども、インボイス登録をしないよりは数十万円は手残りが増えるということで納得することも一つの考え方です。

このような問題がありますので、インボイス登録をして消費税の納税義務者になるかどうか（損得勘定）は、自己判断によることなく、税理士と相談して決めた方がよいでしょう。

②契約書の見直し

- ・古い時代に作成した契約書（自動更新条項あり）では、①消費税率が5%（H9.4.1～）、8%（H26.4.1～）、10%（R1.10.1～）など税率アップに伴い改定されていないことや、②賃料の金額が税込み金額なのか、税抜き金額なのか分からない表記となっていることもよくあります。例えば、駐車場代として、「11,000 円」、「11,000 円（税込み）」といった表記では、金額に消費税が含まれているのかどうか、税率が何%なのかがはっきりしません。

今回の相続を契機に、契約書の内容を見直してみる必要があります。

- ・契約書の書き方では、①改定に当たり将来の消費税率アップを踏まえた条項を入れておくこと、②インボイス登録番号を記載しておくこと（これにより毎月の賃料の入金時にはいちいちインボイスを発行する必要はありません。）が必要です。

※建物（店舗）賃貸借契約書の記載例

賃料は1ヵ月110,000円（消費税率10%、うち消費税10,000円）とし、・・・

※既存契約書に追加で「通知書」を交付する方法（インボイスとして必要な記載事項を追加記載することで、インボイスの要件を満たします。）

令和5年10月以降のご案内

賃貸借契約書と併せて本書の保管をお願いします。

登録番号 T〇〇・・・

消費税率 10%

消費税額 10,000 円

③賃貸物件の売却予定があるときは？

・最近では、相続した負資産の処分ということがよく問題になっています。

また、相続税の納税資金を捻出するために、相続した賃貸不動産を売却することもあります。

このため相続の機会に賃貸物件を売却するということがよくあります。

不動産を売却（譲渡）した場合には、税法上は儲け（譲渡所得＝売買金額－取得費－譲渡費用－特別控除）があれば譲渡所得となり、所有期間5年超であれば約20%（所得税は20.315%、市県民税は5%）かかります。

なお、売買代金には、固定資産税清算金の金額が加算されます。

取得費は、土地は購入代金がかればその金額であり、建物は減価償却費相当額を控除した帳簿残高ということになります（分からなければ、売買金額の5%となります。）。

譲渡費用には、契約書の印紙代、測量代、仲介手数料、登記費用・司法書士手数料、建物取壊費用などが入ります。

特別控除には、居住用財産を譲渡した場合の3,000万円控除、空き家を譲渡した場合の3,000万円控除などがありますが、不動産賃貸業の賃貸物件を譲渡した場合には、残念ながら特別控除の特例はありません。

税金のほかに、自営業者・年金生活者であれば、国民健康保険料が最高で約100万円に増えてしまいます。

所得税法には、相続財産を3年以内に譲渡したときの相続税額の取得費加算の特例などがありますが、期限があるものですので、早めに処分を考え

る必要があります。

また、遺産分割に当たっても、相続した不動産を換価分割（賃貸不動産を売却して売却代金を法定相続分で分ける方法です。）することもありますので、手残り額をあらかじめ算定した上での遺産分割の仕方も問題になりますので、ぜひとも専門家にご相談ください。

- ・不要な賃貸不動産を売却したときは、消費税法上の納税義務の判定には注意が必要です。

消費税法上は、所得税の取扱いとは関係なく、賃貸建物（居住用建物であっても）の譲渡（売却）は課税売上取引となり、消費税の納税義務の判定上の売上として反映されてしまいます。これに対して、土地を譲渡（売却）しても、非課税取引ですので、消費税の納税義務者の判定には関係ありません。

ということは、現時点では免税事業者であっても、アパート・マンションの建物を譲渡した場合には、建物譲渡代金の数百万円が課税売上高として計上されることとなりますので、もしかすると2年後の年は基準期間（2年前）の課税売上高が1,000万円超ということになり、1年間だけは課税事業者となって消費税の申告が必要になってくることもありますので注意してください。

例えば、通年は駐車場収入が税込み330万円しかないところ、居住用マンション（賃料は非課税です）の土地（2,000万円）・建物（1,000万円）を売却したとすると、売却した年の課税売上高は、330万円+1,000万円=1,330万円>1,000万円となりますので、2年後は課税事業者となり、消費

税の申告が必要になります。

④賃貸物件の建設（購入）予定があるときは？

- ・消費税の免税事業者であっても、近い将来テナントマンションを建設する場合は、①事前に課税事業者選択届出書を提出する（あるいはインボイス登録をする）、②簡易課税選択制度届出書を提出しているときは簡易課税選択制度不適用届出書を提出することによって、一般課税での仕入税額控除の計算をすることができますので、課税売上高に係る消費税額から課税仕入れ高に係る消費税額を差し引くとマイナスとなりますので、消費税の還付を受けることができます（よく知られた不動産賃貸業の節税テクニックです。）。

一方で、居住用の賃貸マンションを建設又は購入する場合は、令和2年度の改正により、仕入税額控除は一切認められないことになりましたので、消費税の還付を受けることはできません。

この点については、従来は消費税の還付申告が悪用されるケースが多かったこともあって改正がされたものであり、実務的には活用したとしても手続面で非常に誤りが多い箇所であって、届出書の提出のタイミングも複雑となっておりますし、トータルでの損得勘定の問題（仮に還付を受けると3年目で税額納付することで一定の調整が入ることがあります。）もありますので、賃貸物件の建設・購入をする場合には、税理士に必ず相談してください。

◎まとめ

親が不動産賃貸業を行っている場合において、親が死亡すると、親も子も所得税及び消費税の申告と各種の届け出が必要になります。

ただし、親の死亡直後は、相続放棄をするかどうか、相続税の申告書や準確定申告の提出がついつい気になり、相続人固有の届出書の提出を失念してしまうことも多いようです。

今日は、被相続人及び相続人のそれぞれが行う所得税及び消費税の申告についての留意事項をお話ししましたが、特に盲点になりがちな相続人の各種の届出について重点を置いてみてきました。各種届出は、一定の期限までに提出することが原則であり、この期限を過ぎると、一切適用を受けることができません。

不動産賃貸業を行っている親の相続があった場合、相続税の申告の件だけでなく、所得税の申告や消費税の申告、届出書の提出に関しても、年内に一度税理士に相談しておくとよいでしょう。

ただし、特に消費税の取扱いに関しては、複雑な部分も多いので、ぜひともお早めに税理士に相談してください。

本日はご清聴ありがとうございました。