

税務相談室

遺産分割 (1)

税理士
坂西 史也



ハッピーハウス税務相談室
電話 092(915)7030

長い人生の中でも遺産分割協議に臨むことは滅多にありません。遺産分割の事例の中で私なりに感じた留意点を紹介いたします。

◆遺産分割協議書の作成

遺言書で遺産分割の指定がなかったときは、相続人全員で遺産分割の協議を行います。一部の相続人を除外した分割協議は無効です。

協議が整ったら遺産分割協議書を作成します。これは義務ではありませんが、相続税の申告や相続登記の際には必要になります。ことに相続税では、配偶者の税額軽減の特例を受けるためには、遺産分割協議書で配偶者が何を相続したかを明記しなければなりません。

◆遺産分割のやり直し

遺産分割が成立した後に財産の分け直しをすると、それは無償による財産の移転とみなされ、やり直しによって財産を譲り受けた人に贈与税がかかります。



もつとも、そうなるのは「一旦有効に遺産分割が成立したときで、一部の相続人が協議に参加していなかったとか、重要な遺産を隠していたなど、重大な瑕疵(欠陥)があったときは、分割のやり直しができます。

◆亡くなった人の財産は凍結される

亡くなった人の財産は、遺産分割成立までは相続人全員の共有財産であり、動かさなくなりません。葬儀費用などの当面の資金を亡くなった人の預金口座から引き出すには、相続人全員の戸籍謄本や印鑑証明の提出を求められるなど、手続きが面倒です。

できることなら相続開始前に必要な資金を引き出しておくのが賢明です。ただし、引き出したお金はあくまでも相続財産の一部ですから、相続税申告に際しては相続財産(例えば「現金」として申告しなければなりません。

(次号に続く)

民法改正

が賃貸オーナー様に与える影響は?

第2回

前回に続き、120年ぶりの改正が話題の「民法」について、賃貸オーナー様に関係する部分を解説していただきます。



1級ファイナンシャルプランニング技能士
土井 健司さん

今回は、民法改正に伴う「敷金」の定義について、「賃料など金銭債務を担保する目的で、借主が貸主に交付する金銭」と明文化され、さらに「部屋を退去する場合には敷金を返還しなければいけない。」という義務も追加されます。とお伝えしました。今回は、**賃貸住宅の原状回復義務**について具体的ににお伝えいたします。

まず、原状回復義務には「**通常の使用による損耗や、経年変化は含まない**」と定義されます。どういふ事かと言いますと・・・
・畳、フローリング、クロスの日焼け
・テレビや冷蔵庫の電気焼け
・建具の使用による減り、劣化
・設備の経年消耗、劣化など
こんなものが全て「**大家さんの負担**」になります。

ただ、原状回復費が一切認められない訳ではありません。

【原状回復費が認められるケース】

- ・間違えた使用法などにより破損、汚損した設備や内装材など。
- ・借主が故意、不注意により破損、

民法改正で原状回復義務はどうなる？

汚損したもの。

・規格外に汚損したもの。

この様な案件は、借主に責任があるものとして、原状回復費を請求する事が出来ますのでご安心ください。

さらに「民法で規定される」というのも「任意規定」です。「任意規定」というのは、「**法令の規定には、当事者が合意した契約の方が優先される**」というものです。

たとえば家賃は「前払い」という契約が多いけど、民法では「後払い」が原則です。それを当事者が合意して「前払い」を合法にしているんですね。

でも、借主に著しく不利な契約は、あとで「消費者契約法」の洗礼を受けることがありますのでご注意ください！

貸主が一方的に不利になるような改正はありません。



最寄りのハッピーハウス店舗または営業企画課に、お気軽にご相談ください。