

賃料不払い賃貸不動産の相続で税金紛争にご用心

相続は円満であるにこしたことはありません。しかし、紛争の火種はいたるところにあります。たとえば賃貸不動産を相続する場合。賃貸不動産には、当然のことながら借り手があります。この借り手が時として、その紛争の火種となることがあります。そしてそれは税務署を巻き込む税金紛争に発展することがあるのです。

1. ことの発端

Aさんは、平成16年に親のBさんから、賃貸倉庫と賃貸事務所を相続しました。

両方の借主Cさんは昭和61年からの契約でしたが、親の代の平成11年から賃料不払いで問題になっていました。賃料は月額70万円を超える金額でしたが、お金が入ってきません。親のBさんはCさんに、このとき口頭で契約解除を伝えていました。それから平成16年5月、親のBさんはCさんに内容証明郵便で契約解除に基づく建物明け渡しと、未払い賃料、解除後の建物占有にかかる賃料相当損害金の支払いを請求しました。その直後、相続が開始し、相続人となったAさんは、賃貸不動産の相続後に建物明け渡しと未払い賃料、賃料相当損害金の支払いを求めて裁判所に訴えました。この争いは平成18年ごろ、和解という決着になりました。その主な内容は、平成11年10月15日に契約が解除により終了したことを確認する、平成18年9月までに建物を明け渡し、請求人は建物の明け渡しを条件に賃料相当損害金の支払いを免除する...というものでした。

その間、親のBさんの確定申告でも、相続人Aさんの確定申告でも、受け取っていない賃料について申告していませんでした。

2. 税務署が来た

ところが税務署は税務調査を行い、賃料は契約どおり月末に翌月分を請求でき、賃料収入の原因となる権利が確定しているとして、不動産所得の申告漏れを指摘したため、税金紛争に発展してしまいました。

Aさんは納得できません。Aさんは国税不服審判所に不服を申立てて「契約解除は平成11年だったから、賃料は発生していなかった。賃料相当損害金は裁判の和解のときに計上すべきものではないか。訴訟上の和解は判決と同一の効力がある。また所得税基本通達36-5では、賃貸契約の存否の係争により不動産の所有者が受けることとなった賃料相当額は判決、和解があった日の収入金額になると書

いてある」と反論しました。

3. 国税不服審判所の厳しい認定

これに対し審判所は、親のBさんの契約解除の通知について「被相続人が平成11年、賃借人に対してしたとされる契約解除の意思表示については、解除通知書その他、これを求めるに足りる的確な証拠はない」と突っぱねました。さらに「訴訟上の和解について相続人は、判決と同一の効力を有するから、平成11年に解除の意思表示があったと認められると主張するが、和解は原則として訴訟当事者間でのみ効果が生ずるとされ、当事者でない税務署を拘束するものではない。訴訟上の互譲によって成立した和解では、平成11年に解除の意思表示があったとは認められないとする認定を覆すに足りない。しかし平成16年通知書は、平成11年の解除の意思表示を前提にしたものではあるが、賃料の不払いを指摘した上で、建物の明け渡しを明確に求めているから、この通知をもって解除の意思表示をしたと認められる」と認定しました。これにより、解除までの賃料については、契約どおり権利が確定したときに申告すべきものとされました。

4. 争いがある場合の賃料を収入にあげるとき

また、Aさんの主張する所得税基本通達の適用について、審判所は「通達は賃貸借契約の存否が争われており、賃借人が賃借人から賃料相当額の受領を拒むのが通常と認められる場合には、賃借人に賃料相当額の申告を期待することが事実上無理であり、税務署長が私的な争いに介入するのも相当ではないという理由から例外を示したものである。したがって賃借人が賃料相当額の受領を拒むのが通常といえない場合にはこの通達の適用はない。Aさんらは、平成16年通知書、訴訟で賃料賠償金を請求していたものであり、その提供があったとした場合に受領を拒む意思があったとは認められない。また訴訟において、賃料相当額の受領をしたとしても契約解除が無効と判断される可能性があったともいえない」として通達の適用はないと判断しています（平成20年5月29日）。

結局、Aさんの言い分はまったく通りませんでした。賃貸不動産は、お金を稼いでくれる良い財産ですが、借り手との間でトラブルが発生するリスクもあります。こうしたトラブルを最小限に抑える工夫をしながら賃貸不動産は円満に相続したいものです。

お知らせ

東日本銀行では、事業承継対策・相続対策・M&A・ISO取得支援・企業年金制度など様々な内容について、コンサルティングのご相談をお受けしております。ご相談については、お取引の東日本銀行支店窓口または営業統括部お客さまサービス室(03-3273-6221)にお問い合わせください。