

# 営業社員のための『不動産税務通信』R7.7月号

弟と共有で持っている賃貸アパートについて、実際に管理している私だけが賃料について確定申告していました。今回このアパートを売るのですが税務上どのような問題があるのでしょうか？

譲渡所得は共有持分に従って計算する必要があります。その上で弟の過去の無申告についての期限後申告または贈与税が想定されます。



## 共有で所有する賃貸アパートの確定申告

原則



各自の持分に基づいて各自が申告する。  
共有者のいずれかに寄せることは認められない。



実際に管理してるのも家賃を受け取っているのも自分だから全部自分のもので良いよね。弟もそう言っている。



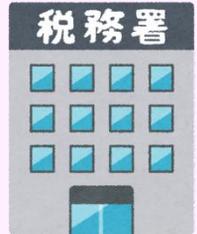
賃貸経営とか興味ないから兄貴が全部好きにしていよいよ。



- ・ 持分は兄弟で半分ずつ
- ・ 兄が現実的に管理
- ・ 関連する入出金は全て兄の口座で行っている

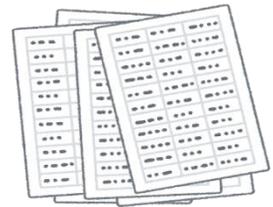
駄目です。ちゃんと持分に従って各自が確定申告をしなさい。さもないと弟が兄に家賃収入を贈与したことにして贈与税も徴収することになりますよ。

税務署



## 売却に際して実務上の対応は？

- ・ 過去の申告状況に関わらず譲渡所得は持分に従い計算する。
- ・ 申告しなかった方の過去5年分の期限後申告をする。  
→なぜ5年？：所得税の除斥期間が通常5年であるため



本来は共有者全員が持分に基づいて申告すべきところ、共有者の一部が遠方に住んでいる等の理由で別の共有者に金額を寄せて申告している方は少なくありません。この場合その不動産を売却したとき、売却に係る申告書の内容等から現状を把握した税務署が過去の申告不備を指摘して来る事は十分にあり得ます。共有不動産に係る申告・納付義務の有無については十分に注意して下さい。

## 税理士紹介ページ

弊所に所属する  
税理士一覧です。



電話・面接相談



新宿相談所（新宿三井ビル33階）

横浜相談所（横浜スカイビル20階）

東京日本橋相談所（ビジネスエアポート日本橋内）

TEL：03-6848-3301

Mail：ask@tokyocity.co.jp

ご利用時間09:30～17:30