

1 Minute News

小嶋税務会計事務所

〒105-0004 港区新橋 3-10-1 石井ビル 8 階

ジョイントテナンシーの形態で所有するハワイ州のコンドミニアム

Q 被相続人はハワイ州にジョイントテナンシーという形態でコンドミニアムを所有しておりました。相続税法上の取り扱いはどうなるのでしょうか？

解説

相続開始時に相続人が被相続人から贈与により取得したものとみなされ、相続税の課税価格に加算されます。

1. ジョイントテナンシー（合有不動産権）の成立要件

ジョイントテナンシーは下記の4つの要件をみたしてはじめて成立することとなります。

- ①全共有者（ジョイントテナンツ）が**同時に所有権を取得**すること
- ②全共有者（ジョイントテナンツ）が**同一の証書によって所有権を取得**すること
- ③各自の持ち分内容が**均等**であること
- ④各自が**財産全体を占有**していること

2. ジョイントテナンシー（合有不動産権）の意義と特徴

同一の不動産に関する同一の譲渡行為によって、2名以上の者が同時に始期を開始する同一の権利を共同所有するという不動産権（ジョイントテナンシー）であり、共有不動産権と異なり、権利者のうち1人が死亡した場合には、その権利は相続性を持たず（遺言による変更も不可）、**その権利は生存者への権利帰属（サバイバーシップ）の原則に基づいて生存合有不動産権者に帰属することとされています。**

3. ジョイントテナンシー（合有不動産権）の課税関係

被相続人の合有不動産権が移転したことによる生存合有不動産権者の権利の増加は、**対価を支払わないで利益を受けた場合に該当**するため、生存合有不動産権者が移転を受けた被相続人の合有不動産権の価額に相当する金額については、**被相続人から贈与により取得したものとみなされること**になります。

したがって、生存合有不動産権者が被相続人から贈与により取得したものとみなされた合有不動産権の価額に相当する金額は、相続税の課税価格に加算され、**相続税の課税対象となります。**

要するに…

ハワイのコンドミニアムなどでよくある形態としてジョイントテナンシーがありますが、被相続人の分については相続税の課税対象となりますので、注意しましょう。