



～共有不動産の解消～

税理士・行政書士・ファイナンシャルプランナー
村尾 法生

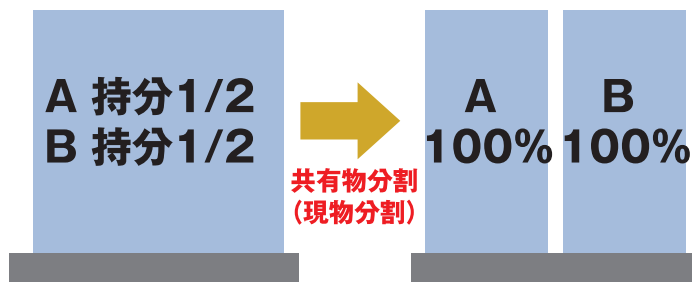


不動産の共有とは、ある不動産を2人以上で所有することを言います。親の遺産相続で兄弟(姉妹)の共有となっている事は多くあります。しかし、共有は権利関係が複雑になるためトラブルの原因となることがあります。共有者同士がそのまま持ち続けていれば特に問題ないのですが、将来世代において、「共有地に建物を建てたい。」「売却して現金化したい。」という事も生じます。共有者全員の合意が必要ですが疎遠になっていたり、意見がまとまらず意思統一は難しくなっていきます。できる限り不動産の共有を解消して単独所有とすることが望ましいと考えます。不動産の共有を解消し単独所有にする方法をご説明いたします。

1. 共有物の分割により、各々の持分に応じて分割し、単独所有にする。(共有物分割)

1筆の土地を2筆の土地に分筆し、分筆後の各土地を共有者各自がそれぞれ取得する方法です。

税務上、元々の「共有持分比」と、分割後の「土地価格比」が同一であれば、その分割による土地の譲渡はなかったものとされます。ただし、分割後の土地の位置・形状等が異なるなど土地価格に差が生じる場合は、その差額分について贈与税がかかる可能性があります。



2. 共有持分を他の共有者に贈与する。(共有持分の贈与)

共有持分の贈与を受けたときは、贈与を受けた者は贈与税を申告・納付する必要があります。贈与税は暦年課税の場合

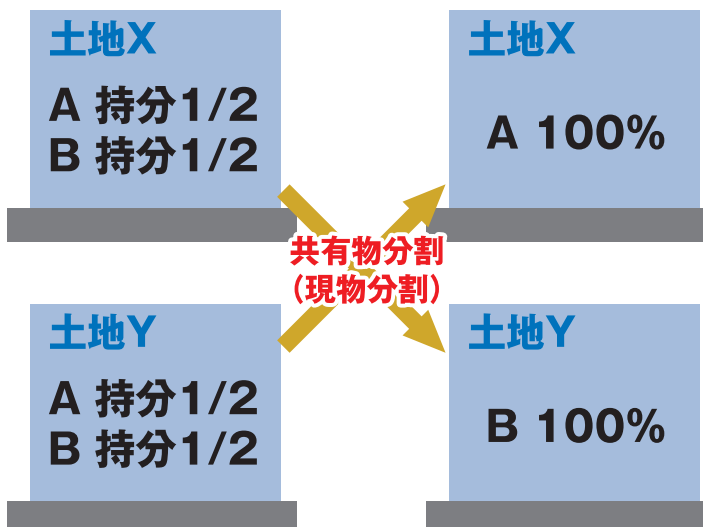
110万円の基礎控除があるため、これを上手く活用して、毎年少しずつ共有持分を贈与すれば、贈与税の負担を軽減することができます。ただし、登記に際して登録免許税などの諸費用の負担が生じます。

3. 共有持分を他の共有者に譲渡する。(共有持分の譲渡)

共有持分を有償で譲渡したときは、譲渡をした者は、譲渡益について譲渡所得税がかかります。また、譲渡をする場合、売却金額をいくらにするかがポイントとなります。この売却金額が時価より著しく低い場合、譲渡所得税のほかに贈与税もかかる可能性もあるので注意が必要です。

4. 共有物持分を交換する。(共有持分の交換)

互いに共有している2つの土地がある場合、お互いの共有持分を交換することにより、各々の土地を単独所有とすることができます。ただし、このとき互いの共有持分の価額が等価となる「等価交換」であれば譲渡所得税がかかりませんが、そうでない場合には両者とも譲渡所得税がかかります。交換する場合には、お互いの共有持分の価額が等価、「等価交換」なのがポイントとなります。



村尾法生税理士事務所(村尾法生行政書士事務所・合同会社村尾FP事務所)
〒604-8175 京都市中京区室町御池下ル円福寺町342-1 VOICE21ビル401号
TEL:075-708-5591 FAX:075-708-5592 E-mail:murao-kimio@tkcnf.or.jp