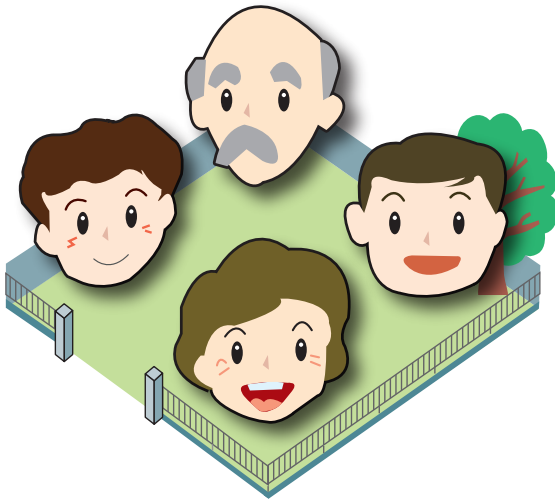


税の豆知識 Q&A

Answer

共有不動産の合理的かつ最終的な整理方法とは？

Q 父の相続後20年になりました。現在、相続により取得した土地を兄弟4人の共有にしています。今後次の相続を考えると不動産の共有は権利関係が複雑になり、トラブルにつながると聞いたのですが、何か良い対策はあるでしょうか？



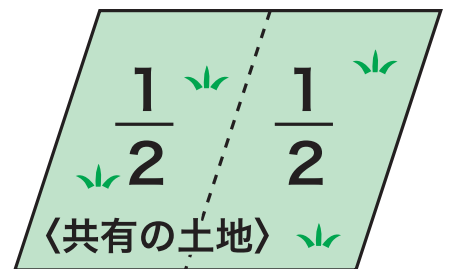
不動産を共有していると、所有者全員の同意がなければ売却をしたり、建替えをしたりなど自由に活用することができません。兄弟や親子間など近い関係で、少ない人数での共有であれば比較的問題になりませんが、その後相続を重ねていくうちに、共有者の数も多くなり、所有者間の人間関係も遠くなっていきます。のちのち大問題になるケースもあります。共有不動産については、早めに整理しておく必要があります。

共有不動産の整理方法としては大きく分けて、①共有分の買取りまたは売却、②共有分の贈与、③共有不動産の共同売却、④共有物の分割、⑤共有物の交換、の5つがあります。

①共有分の買取りまたは売却

共有分を他の共有者が買い取って、単独所有にする方法です。購入者には、登録免許税や不動産取得税の支払いが生じます。譲渡者は共有分を他の共有者に売却をすることになります。

この場合、譲渡者は、売却に関して譲渡益があれば譲渡所得税が発生する可能性があります。居住用不動産であれば3,000万円の特別控除の特例が適用できます。ただし、売却の相手が親子や夫婦などの一定の親族の場合には適用できませんので、ご注意ください。



②共有物の贈与



共有者に対して、自分の持分を贈与する方法です。贈与をされた共有者は、単独所有する形になります。贈与の場合、通常であれば年間110万円までは非課税となりますので、110万円を超えた部分について贈与税が課税されます。また、ケースによっては「相続時精算課税」や「おしどり贈与」などの特例を使うことも可能ですが、贈与を受けた者は不動産取得税や登録免許税がかかります。

