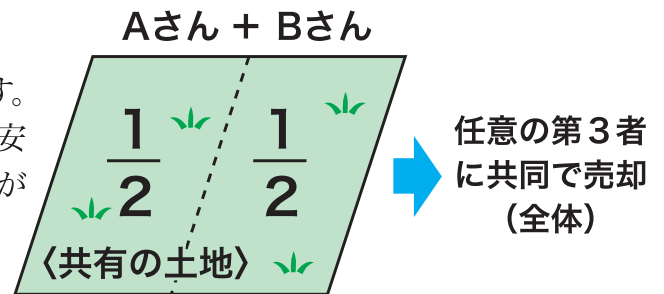


世代が変わる前に早めの対策を!

③共有不動産の共同売却

共有者が一緒に共有不動産を売却する方法です。買主は、単独所有権で購入することができるので安心です。このケースも①と同様に、譲渡者は譲渡益が出れば譲渡所得税が発生する可能性があります。



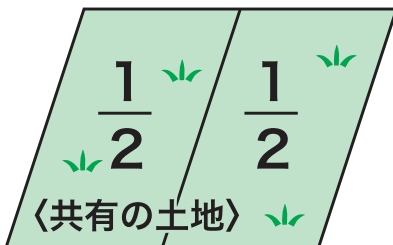
相続時の遺産分割協議中に話し合いが思う様に進まない時等、暫定的に共有名義にすることは大変便利な方法ですが、長期化するとやっかいなことも多くなります。

④共有物の分割

共有地については、民法256条により、いつでも共有物の分割を請求することができます。そのため、借地と底地の権利関係などとは異なり、共有者の一方に他の共有者が分割の要求をすることが可能です。

共有物を分割した場合、原則は譲渡所得税がかかります。ただし、その持分に応じた分割を行った場合には、譲渡所得税はかかりません。これは、その分割による譲渡はなかったものとして取扱うという税法の解釈です。共有物の分割が持分に応じた権利が集約されたに過ぎず、資産を譲渡した場合の値上がり益があったとは認められないこととなります。この場合、譲渡所得税の申告は必要ありませんが、登録免許税は課税されます。また、従来の持分のみを分割により取得した場合には不動産取得税はかかりませんが、従来の持分以上に新たに取得した持分がある場合には、不動産取得税の対象とされます。

Aさん 分筆する Bさん



[条件]公道に面する

⑤共有物の交換

共有物を所有する者同士が、2つ以上の同じ共有物を所有している場合に、それぞれの持分を交換することで各々の土地を単独所有にすることができます。不動産を交換した場合は、譲渡したことになり譲渡所得税が発生する可能性があります。ただし、一定要件を満たせば譲渡がなかったことにする交換の特例という制度を利用することも可能です。

* * *

不動産の共有については、その後に共有者間でもめるケースが増えています。共有物の整理には時間と手間がかかりますので、早めの対策が必要です。相続の際には、相続後のことも見越して持分の決定を行いましょう。

