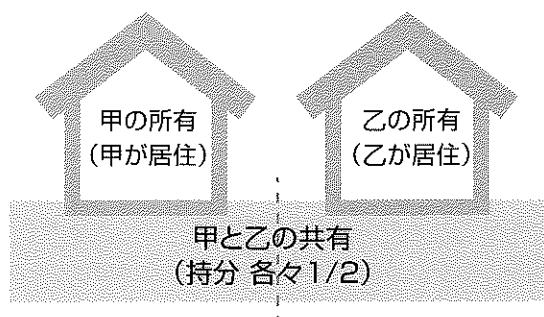


共有土地上に2棟の家屋がある場合の売却の税務

Q 図のような所有関係にある甲および乙の家屋と土地を、一括して不動産業者に売却しました。甲および乙所有の家屋の敷地の使用割合は土地全体の各々2分の1です。この場合、甲および乙の売却した際の税金はどうなるでしょうか？

●事例(共有土地に2棟の家屋がある)



1 居住用財産を売却した場合の3つの特例

マイホームを売却し、譲渡益が発生した場合には、一般の不動産を売却した場合よりも税金が安くなる特例が3つあり、次のとおりです。

- ①3,000万円特別控除
- ②10年超所有軽減税率の特例
- ③特定居住用財産の買換え特例

※①②③共通の要件

- ・ 現在主として住んでいる自宅を売却したとき。
- ・ 現に居住している家屋とともにその敷地を譲渡したとき。
- ・ 居住の用に供さなくなった日から3年を経過する日の属する年の年末までに売却したとき。
- ・ 家屋を取壊した場合は、上記の範囲内で、家屋を取壊した日から1年以内に、その敷地の売却に関する契約が締結されているとき(取壊し後、敷地を賃貸その他の用に供した場合には不可)。
- ・ 転勤等で単身赴任の場合、配偶者等が居住している家屋を売却したとき(ただし、2つの家屋を所有する場合は、主たる居住用家屋)。
- ・ 共有の居住用財産を譲渡した場合、共有者の持分の範囲内において各人ごとに適用。
- ・ 住宅ローン控除との重複適用は不可
- ・ 譲渡する相手が、譲渡者の配偶者や親、子など直系血族、生計を一にする親族、同族会社等でないこと。

①3,000万円特別控除について

所有期間に関係なく譲渡所得から3,000万円が控除されます。「②10年超所有軽減税率の特例」との併用はできませんが「③特定居住用財産の買換え特例」と併用はできません。

②10年超所有軽減税率の特例について

所有期間が10年を超えているものについては、課税譲渡所得金額が6,000万円以下の部分については税率が所得税10%、住民税4%に軽減されます。「①3,000万円特別控除」との併用はできませんが、「③特定居住用財産の買換え特例」との併用はできません。

③特定居住用財産の買換え特例について

譲渡する日の属する年の1月1日で所有期間10年超かつ、継続して10年以上居住している居住用財産を譲渡し、一定の要件に該当する居住用財産を取得した場合に適用される特例です。売却した自宅の売却金額よりも高い金額の新居を購入した場合には、譲渡所得がなかったものとされ、税金はかかりません。新居の購入代金が、売却した自宅の売却金額より少ない場合には、差額の金額に対して税金がかかります。「①3,000万円特別控除」「②10年超所有軽減税率の特例」との併用はできません。

この特例は平成24年度税制改正が本決定したので、平成25年12月31日までに譲渡したときに適用されます。

2 本事例の結論

土地の持分に相当する部分の土地は、居住用財産の範囲であると考えられます。したがって、甲および乙ともに、それぞれの所有する家屋および土地(全体の2分の1)のすべてについて、①②③の特例の対象になります。

