



共有の不動産はこうやって解決しましょう 2

1. 共有物の分割以外の方法

前回のニュースで共有の不動産の解決方法として「共有の不動産を分割する方法」をご紹介しました。今回は自宅の土地等で分割できない不動産が共有になっている場合の解決方法をお伝えします。

2. 不動産の交換

共有の不動産が2つある場合、その持分どうしを交換します。交換は税務上の要件を満たせば、所得税等はいかからないので、交換を利用するのです(不動産取得税等がかかります)。具体的には下記の図のようになります。

< 交換前 >

A 土地	兄 1/2・弟 1/2 (500 m ²)
路線価	25 万円 / m ²

B 土地	兄 1/2・弟 1/2 (250 m ²)
路線価	50 万円 / m ²

< 交換後 >

A 土地の兄の持分 1/2 と B 土地の弟の持分 1/2 を交換します。

兄の分: 25 万円 × 500 m² × 1/2 = 6,250 万円
弟の分: 50 万円 × 250 m² × 1/2 = 6,250 万円

A 土地	弟 100% (500 m ²)
路線価	25 万円 / m ²

B 土地	兄 100% (250 m ²)
路線価	50 万円 / m ²

ここで交換の対象とする不動産は相続で共有にしてしまった不動産でもいいし、兄、弟それぞれが前から持っている不動産でも構いません。

3. 不動産の交換の要件

交換の税務上の要件は下記の5つです。

次の資産の区分に属すること。

土地、借地権、耕作権
建物、建物付属設備、構築物

交換で譲渡した不動産は1年以上所有していたものであること。

交換で取得した不動産は相手が1年以上所有していたもので、交換をするために取得したものでないこと。

交換で取得した不動産は交換で譲渡した不動産の譲渡直前の用途と同じ用途にすること。ここでいう用途は宅地、田畑、山林等のことです。宅地どうしはアパートが建っていても、自宅が建っていても土地の交換ができるのです。

交換する不動産の時価の差額が高い方の時価の 20%以内であること(原則として路線価をベースに地形等を考慮して判定します)。

4. 税務上の要件を満たさない交換は?

税務上の要件を満たさなくても、不動産の交換自体は可能ですが、不動産の譲渡があったものとして所得税等も課税されます。

例えば、2の例で兄は交換後、所有し続けたが、弟は即、売却したとしましょう。弟は上記3の要件を満たさないで、税務上の交換は成立しないので、所得税等も課税されます。しかし、兄は要件を満たしているため、所得税等は課税されないのです。

共有のまま、孫の代まで代変わりすると共有者が何十人になることもあります。こうなると売ることも、相続税を払うために物納することもできない不動産になってしまうのです。共有の不動産は早めに解決しなければ、大変なことになってしまうのです。

日本中央税理士法人 / 株式会社 日本中央会計事務所

東京本社 TEL: 03 - 5405 - 4621 FAX: 03 - 5405 - 4622

大阪本社 TEL: 06 - 4802 - 6665 FAX: 06 - 4802 - 6664

URL <http://www.j-central.jp> E-mail info@j-central.jp

不動産税務の相談顧問、営業マン研修、不動産セミナーの講師等、承ります。