

知って得する賃貸住宅経営

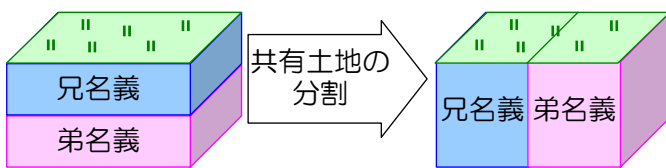
2007.12.1号

共有土地の分割と交換の特例

親から相続した土地を兄弟2人で共有名義で所有しているといったことは珍しくありません。場合によってはもっと多くの相続人の共有になっていることもあります。相続した当初はそれはそれで一つの解決方法であった「共有で持つ」という選択肢も、時が流れ、相続人それぞれの事情や考え方が変わってくると、なんだか妙にわずらわしいものになってくる場合があります。売りたいくても他の共有者の同意が必要です。建物を建替えたり新築しようとしても他の共有者の同意がやっぱり必要となります。要は自分のものであって自分のものではない状態が「共有」という状態だということもできるでしょう。

★「共有」という状態の解消

こんな「共有」という状態を解決する方法、それが共有土地の分割という方法です。2人以上の人が共有している土地をそれぞれの持分に従って共有土地の分割といいます。ちょっと難しくいえば、お互いの共有持分をそれぞれ交換して、ここからあそこまではあなたもの、そこからあそこまでは私のものと、線引きして物理的に区切るのです。



★交換の特例

例えば10年前の父の相続によって土地を2分の1ずつ共有で取得した2人の兄弟がいたとします。弟はその土地を常々売却したいと考えていましたが、兄がなかなか許してくれません。そこで共有土地を物理的に2分し、兄弟別々の単独名義とした上で、売却しようと考えました。共有土地の分割をしようと思ったのです。

ちょうどそのころ、その土地がほしいから自分の持っている土地と交換してくれないかという話が舞い込みました。以前から土地を売却したいと考えていた弟には、売却するよりも好条件のこの交換を、ぜひ成立させたいと思いました。なぜなら「交換」ならば税務上の特例があって、譲渡所得税を支払う必要がないことを知っていたからです。ところが、交

換の特例を使う上でネックとなったのが、所有期間です。交換の特例は所有期間が1年以上の土地でなければ使えないからです。共有土地の分割をしてから1年も待つことはできず、この話を諦めることにしました。

しかし、この土地は「共有」という所有形態ではありませんでしたが弟の持分があったわけで、共有土地を分割したからといっても、新しい土地を取得したとは考えられないのです。このことから譲渡所得の課税にあっては、共有土地の分割は譲渡そのものがなかったものとして取り扱われます。(ただし、持分に応じて分割されている必要があります。)

共有土地の分割が譲渡に当たらないとすると、弟の土地の所有期間はいつからか？ということになります。弟は、そもそも相続でこの土地を取得したので、なくなったお父さんが実際にこの土地を購入された時から持っているものとして扱われます。つまり、所有期間は少なくとも10年以上となり、先の好条件の交換話を諦めることはなかったのです。

