



平成24年8月10日

Vol. 94

発行所 加来不動産(株)
発行者 加来 寛
小倉南区守恒本町一十二
二十三・一〇一
(093)九六二一五八一
<http://www.kaku-f.co.jp/>

不動産なんでも相談

Q. 共有土地上に2棟の住宅がある場合の売却の税金はどうなるのでしょうか？」

約100坪の土地の上に建物が2棟建っています。土地は兄と私の共有で、それぞれ二分の一ずつの持分があります。建物はそれぞれが所有をしている自宅ですが、隣地の会社が欲しいと言っているため、建物の老朽化等も考え一括して売却しようと思っています。その際にかかる税金はこの場合どうなるのでしょうか？」

A. 「ご兄弟それぞれに自宅を売却した際の特例がつかえるため、譲渡税はかかりません。
(※売却金額により課税される場合があります)

事務所まえの花だんに百日紅(さるすべり)の花が咲きました。高さは人の背丈くらいで、朝そうじをしているとちょうど視界にはいつてきます。風があるときには気持ちよさそうにゆれている姿を眺めながら、しばし夏の暑さを忘れさせてくれるようです。

(共有土地上に2棟の自宅がある場合の税金後半へ)

加来 寛の感動体験!

売却依頼を受けてから2年以上かかってようやく取引が成立した案件がありました。売却依頼を受けた不動産は土地だけでしたがその土地に道路が接していないため建物を建て替えることができない土地でした。市役所に相談に行ったり、あ〜でもない、こ〜でもない色々な策を立て、なんとか売却できる方法をさがし奔走しました。結果的には長い期間、隣地の方に購入の交渉をつけ、その隣地の方が購入する運びとなりました。一戸建てを建てるには十分な広さの土地でしたが売却金額は100万円。この金額に売主様も当初は悩んでおられましたが踏ん切りをつけ売却の決断をしてくださりました。

ちなみに当社仲介料は・・・。損得勘定だけで判断すると割に合わない仕事です。しかし、この仕事をとおして知識や経験面でも勉強になることが多くありましたし、何よりもうれしかったことは売主様が取引成立後、当社にご来店され「本当に最後までお付き合いいただき、感謝しております。とてもスッキリ晴々とした気持ちです」と何度も頭をさげてくださり、感謝の言葉をたくさんいただいたことです。このことを通してどんな仕事でもお預かりした以上は自分の先入観や固定概念をはさまずに色々な可能性を探し行動していくことで知識・経験も深まり、またお客様によるこぼれることに繋がることを学ばせていただきました。ありがとうございます!

人に喜ばれるとやる気につながります♪

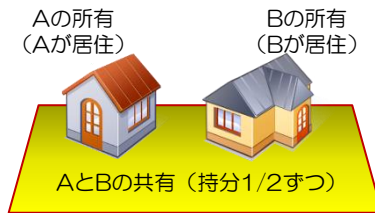


共有土地上に2棟の自宅がある場合の税金後半へ

■ご相談内容の前提

今回のご相談者(弟さん)をAさんとし、兄さんをBさんとしてAさんのお兄さんをBさんとします。

またご相談内容をイメージ図にすると左のようになります。



■居住用財産を売却した場合の3つの特例

自宅を売却し、譲渡益(売ったときに得た利益のこと)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つあります。

③ 特定居住用財産の買換え特例

① から順番に説明していきます。

① 3000万円特別控除について：自宅を売却する場合、所有期間に係らずに3000万円が控除されます。

② の10年超所有軽減税率の特例との併用はできませんが、③の特定居住用財産の買換え特例とは併用できません。



② 10年超所有軽減税率の特例：長くなるので端的に説明しますと、居住用で所有期間が10年を超えているものを売却した場合①の3000万円特別控除後の譲渡益のうち、6000万円以下の部分に14% (所得税10%・住民税4%) となります。

(裏面へ) ↓

