



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きているので、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)

人に喜ばれるとやる気につながります♪



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ったのです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〜でもないと色々な策を立て、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。踏ん切りをつけ売却の決断をしてくださいました。

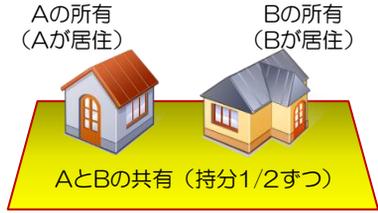
ちなみに当社仲介料は・・・。損得勘定だけで判断すると割に合わない仕事です。しかし、この仕事をとおして知識や経験面でもとても勉強になることが多くありましたし、何よりもうれしかったことは売主様が取引成立後、当社にご来店され「本当に最後までお付き合いいただき、感謝しております。とてもスッキリ晴々とした気持ちです」と何度も頭をさげてくださり、感謝の言葉をたくさんいただいたことです。このことを通してどんな仕事でもお預かりした以上は自分の先入観や固定概念をはさみず色んな可能性を探し行動していくことで知識・経験も深まり、またお客様によるこぼれることに繋がることを学ばせていただきました。ありがとうございます!

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、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、6000万円以下の部分が14% (所得税10%・住民税4%) となります。

(裏面へ) ↓

③特定居住用財産の買換え特例：譲渡する日の属する年の1月1日で所有期間が10年を超え、かつ、継続して10年以上居住している財産を譲渡し、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、譲渡所得がなかったものとされ、譲渡税はかかりません。

逆に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に対して譲渡税がかかります。なお前頁で紹介した①②の特例との併用はできません。



③の特例に関しては、豪邸を売却するか都心もしくは都心にちかい自宅を売却して高額な譲渡益がでない限り、一般的には利用することは少ない特例ではないかと思えます。

補足ですが、この特例は平成25年12月31日までに譲渡した場合に適用されます。

■まとめ

相談者Aさん、そしてBさんの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ることができ、AさんBさんともにそれぞれが所有する自宅および土地(全体の二分の一)のすべてについて①②③の特例がつかえます。

実際には①の3000万円特別控除を使うことになるので譲渡税に関してはかかりません。

詳細は近くの不動産業者か税務署におたずねください。《編集 加来》

地域情報

★「笑いがもたらす健康効果」落語：笑えて健康になれて二石二鳥!

- ◎会場：・TOTO研修センター(小倉北区貴船町)
- ◎日時：・9月9日(日)
- ◎定員：・先着300人
- ◎料金：・中学生以上 千円・小学生500円
- ◎お問合せ：・北九州レクリエーション協会(093・921・2801)



日本人はずっと芯からにじみでる美しさ、揺るがない強さを秘めた美しさをもって生きてきた。しかし、モノと情報があふれ変化はげしく、消費のスピードもはやい現代では、日本人本来の美しさがどんどん失われていくように感じる、と禅僧である著者が余計なものを極限まで削ったシンプルさの中に、本質を突くすどさ、深さ、ひろがりを持った美しさがあると切り切ります。中でも私のお気に入りの項目は【『感謝の仕方』感謝は、感じたときに、すぐに伝える】です。せっかくの思いが色あせてしまう前の「ありがとう」の重要性と美しさは共感いたします。これからは美しい人になる第一歩として「ありがとう」のだし惜しみをせずにドンドン相手に伝えようと思えます。こんな項目もあります【過去のことは悔やまない。将来のことを不安に思わない】『過去だ』『将来だ』とよそ見をしている間にも人生の時間は確実に流れている。今を見つめることを忘れたら時は空白のまま過ぎていく。ごもともまございます。もったいないクヨクヨは今後やめようと思えました。著書の内容を行動目標とし少しずつ少しずつ『美しい人』に近づいて行こうと思います。がんばります。

先月グッときた本の紹介

園田の

『禅が教えてくれる美しい人をつくる「所作」の基本』



折野 俊明著 出版:幻冬舎

感動日記

【井料隆彦の感動体験】

へピースモーカーな私が遂に禁煙をはじめました! この文章を書いている時点では、完全禁煙をはじめ6日目です。毎日2箱半ほど吸っていた私ですので、気合と根性だけで禁煙する自信はありませんでした。で、禁煙外来を受診し取組んでいます。石原軍団のみならず、飲み薬での治療という、まだまだ吸いたくないあつという気持ちには残っていますが、引き続き取り強んでいます。今回こころ強かったのが、私が禁煙をするとの宣言したことで「井料さんみたいにタバコ吸う人がヤメるなら、私もヤメます」という人が数人(あえて名前は伏せておきます・笑)賛同してくれて、一緒に取組んでいるのはとてもありがたいことです。他にも禁煙成功の体験談を話してくださいました。叱咤激励してくださいました。静かに見守って下さる方、みなさん様々ですが応援ありがとうございます! がんばります!

【石川明人の感動体験】

遠い昔の過去のできごと(戦争)に思っていた「戦争」(終戦)が日の浅いできごとであったことが分かりましたし、被害をうけた方やその身内の方々には今もなお終わっていないのできごとだと知りませんでした。そしておおくの方々の犠牲と努力の上にある現在の「平和」に感謝の思いが強くわきました。広島風お好み焼きも復興のなから生みだされた食べ物だそうです。私たちは歴史の上で生きているのだなあ、と強く感じた一日でした。

親交ある他の不動産業者の方がご自宅を購入され、引越祝いパーティーに妻共々招待されました。お互いの夫婦同士でも仲良くさせていたいただいており、親交のある司法書士の先生も加えて、奥さまの料理をかこみ、引越しパーティーという名の飲み会が開始されました。お客さまからいただきました希少な焼酎「魔王」を堪能し、とても楽しい時間を過ごしました。というものの私は『魔王』におそれ途中で寝てしまいました。同じ不動産業界に身をおき腹を割って相談でき、また志を高め、プライベートも良い関係であることにとても感謝です。第二弾もご招待いただき、私が寝ている間に妻や皆さんが盛り上がった「らくがき」に挑戦したいです(笑)。

【園田博美の感動体験】
広島に行ってきました。(原爆ドーム)や(広島平和記念資料館)にはじめて訪れました。多くの方々のそれぞれの「思い」を肌で感じる事ができました。