

3,000万円特別控除③

共有名義の自宅の売却

共働きの夫婦です。現在住んでいるのは24年前に3,500万円を買った一戸建てで、ふたりとも収入があるところから土地・建物とも夫が7割、私が3割の共有名義にしました。手狭になったことと、今売れば8,000万円に

なることから買換えを考えているのですが、売却益が特別控除の限度額である3,000万円を超えてしまうのが気になります。私たちのような共有名義の自宅の場合特別控除はどう適用されますか。

共有名義の自宅では、
各人ごとに3,000万円特別控除が
適用されることになっています。

（ 資金を出し合って買ったのなら、
共有名義にしておくのが有利です。 ）

●あなたがたは、ふたりで力を合わせて手に入れた一戸建てを土地・建物ともに同じ割合で共有名義になさったわけですね。本当にいいことをなさいました。というのは、このような共有名義の自宅の売却は税金面でたいへん有利だからです。ご質問にもあった居住用財産の3,000万円特別控除ですが自宅の売却にだけ認められるこの控除が、名義人であるご夫婦のそれぞれに認められるのです。

●これはなにも、ご夫婦に限ったことだけではありません。親と子が共有名義で買って同居していた場合はその親と子に、兄弟3人で一つの家を買って共有名義にして一緒に住んでいた場合はその3人全員に、それぞれ3,000万円控除枠が認められるのです。

（ 3,000万円特別控除の適用は、
あくまでひとりひとり。 ）

●こう申し上げると、「じゃあ、私たちの場合は3,000万円×2人で合計6,000万円の控除が認められるのね」と早合点される方もいらっしゃると思いますが、ちょっと待って。3,000万円控除はあくまでも「一人の譲渡益について3,000万円」です。

名義人一人一人の譲渡益に照らして3,000万円控除を適用していくわけであって、2人分の合計で6,000万円の控除枠が認められるわけではありません。このところを勘違いしないでください。

●あなたの場合に合わせてご説明しましょう。あなたの自宅は3,500万円買って、8,000万円で売れるわけです。この場合、取得費や譲渡費用（▶13ページ・質問2「取得費と譲渡費用」参照）を考えないとすると、譲渡益は4,500万円。マンションの持ち分割合は夫が7割、妻が3割のことですから、譲渡益4,500万円の7割にあたる3,150万円が夫の分の譲渡益、3割にあたる1,350万円が妻の分の譲渡益というわけです。

●つぎに3,000万円控除の適用です。まず夫の譲渡益3,150万円に対して3,000万円の控除。残りの150万円に対しては、自宅の所有期間に応じて所得税と住民税がかかります。あなたの夫の場合は所有期間が14年ですから、軽減税率の特例が使えます。ちなみに税額は

所得税10%で15万円、住民税4%で6万円、
合わせて21万円です。

●一方、妻であるあなたの譲渡益は1,350万円。この金額はまるまる3,000万円控除の枠内ですから、あなたの分の譲渡益には税金はまったくかかりません。

夫と妻の共有名義の自宅を売るとき、
3,000万円特別控除はどう適用されますか。

