

親の敷地に建つ自宅の売却

親の敷地に建てた自宅を、敷地ともども売りたい。3,000万円特別控除の適用はどうなりますか。

都内の下町にある母の敷地に私名義で家を建てて同居をはじめたのが12年前。ところが、最近では子供も大きくなり、どうにも狭くてやりきれません。そこで母とも相談し、ここを売って郊外に広い家を買おうという話にな

りました。そこでお聞きしたいのですが、私のような場合には3,000万円特別控除はどう適用されるのでしょうか。私と母の譲渡益にそれぞれ認められると考えていいのですか。

**家屋と土地の所有者が別々な場合、
どちらかしか共有していない場合は、
3,000万円控除の適用に注意が必要です。**

（家屋と土地の双方を共有していれば、3,000万円特別控除は名義人それぞれが受けられます。）

●地価が高くなったおきから、都内では親の敷地に2世帯住宅を建てる方がたいへん増えてます。その意味でも、あなたのご質問は参考になる方が多いと思いますので、なるべくくわしくご説明しましょう。

●まずはじめに理解していただきたいのは、居住用財産の3,000万円特別控除は「家屋」を主に考える、ということです。特定の例外をのぞいて、住むための自宅がないと、敷地だけでは3,000万円控除は認められないのです。

●ですから、3,000万円特別控除が名義人それぞれに認められるのは自宅の家屋と土地の双方を共有している場合に限られています。たとえば、兄弟共有の土地に兄名義の家があってそこに兄弟が同居している、という場合に3,000万円控除が認められるのは、建物の所有者である兄だけ。また、夫の敷地に妻と夫が共有名義で自宅を建てて住んでいる場合は、原則としては夫にも妻にも3,000万円控除が認められるものの、実際には自宅の建物だけを売って譲渡益が出るとは考えにくいので、3,000万円控除が使えるのはけっきょく土地も建物も持っている夫だけ、ということになります。つまり、土地だけ、または建物だけを共有している場合には、全体で3,000万円しか控除は使えないのです。

（親の敷地の上に建つ自宅を敷地ともども売る場合には、特別な配慮があります。）

●けれど、親の敷地に子供が家を建てて同居しているといったあなたのようなケースは、土地の有効活用の面からも、うれしいことなので、譲渡のときにも特別に取り計らわれます。

●土地の所有者と家屋の所有者が特別な関係であるあなたのようなケースでは、家屋の譲渡益から3,000万円の特別控除を差し引いて、引ききれなかった分は、1人あたりの特別控除額である3,000万円を限度として、土地の譲渡益から差し引けることになっています。

●ただし、これにはつぎの条件があります。以下に挙げる条件をすべて満たしていないと、この取り扱いが受けられないのです。

- ①家屋と土地とが同時に譲渡されること。
- ②家屋の所有者と土地の所有者が、親族の関係にあること。
- ③土地の所有者と家屋の所有者が同居しており、しかも生計を一つにしていること（同居していても、家計が別であれば認められません）。

●あなたの場合、①と②の条件は満たしていますので、お母さんと生計が一緒であればこの取り扱いが受けられることとなります。

●最後に、具体的な計算例を挙げておきましたのでご覧ください。

たとえ 親名義の土地に建つ自宅を、敷地ともども売った場合の税金を計算してみましょう。ただし、3,000万円控除を受けるのに必要な条件はすべて満たしているものとします。また、土地・建物の購入代金以外の取得費、譲渡費用などは考えに入れません。

[建物]

- 名義人=子
- 取得=12年前、1,800万円で建築。
- 売却時点での減価償却後の価格(現価格)
=1,200万円

[土地]

- 名義人=父
- 取得=30年前、100万円を取得。

[土地・建物の売却代金]

- 売却代金=8,000万円

①売却代金を土地と建物の分に按分します。

建物の分の売却代金は、売却時点の現価額と考えればいいのです。したがって、

- 建物の売却代金=1,200万円
- 土地の売却代金= $\frac{8,000 \text{万円} - 1,200 \text{万円}}{2} = 6,800 \text{万円}$

②建物の分の税額は…

- 中古の建物を売却して利益が出るとは考えられません。譲渡益が出ないので、課税もされないこととなります。

③土地の分の税額は…

① まず土地の取得費を出します (13ページ・質問2「取得費と譲渡費用」参照)。

- じっさいの取得費は…100万円
- 取得費を売却代金の5%とすると、

$$\frac{6,800 \text{万円}}{20} = 340 \text{万円}$$

- したがって、取得費は売却代金の5%としたほうが有利です。

② 譲渡益を出します。

$$\text{●譲渡益} = \frac{6,800 \text{万円}}{20} - 340 \text{万円} = 6,460 \text{万円}$$

③ 譲渡益から、3,000万円特別控除の家屋の分から引ききれなかった額を差し引いて、課税譲渡所得を出します。

- この場合、引ききれなかった額はまるまる3,000万円です。したがって、

$$\text{●課税譲渡所得} = 6,460 \text{万円} - 3,000 \text{万円} = 3,460 \text{万円}$$

④ 税額を計算します。

- この場合、家屋の所有期間は12年なので、土地を売ったときの所得も、所有期間10年を超えて所有する自宅の売却に適用される軽減税率の特例となります (22ページ・質問7「10年を超えて所有する自宅の売却」参照)。

- 特別控除額の3,000万円を超え、6,000万円までの部分に対する所得税は10%、住民税は4%の税率です。したがって、

$$\text{●所得税} = 3,460 \text{万円} \times 10\% = 346 \text{万円}$$

$$\text{●住民税} = 3,460 \text{万円} \times 4\% = 138 \text{万}4,000 \text{円}$$

$$\text{●合計税額} = 346 \text{万円} + 138 \text{万}4,000 \text{円} = 484 \text{万}4,000 \text{円}$$

居住用財産を相続して売却する場合で、まだ未分割である場合は、そこに居住している相続人が相続して、譲渡代金を他の相続人へ分配すると譲渡所得の課税が有利になる場合があります (89ページ・質問57「共有名義での不動産の相続」参照)。

