

居住用財産の買換えの特例②

共有名義で相続した自宅の買換え

38歳の私は、下町で小売業を営んでおり、10歳年下の弟がいます。12年前、両親を事故で失い、その際に父名義の一戸建て住宅を弟と共有名義で相続しました。私はすでに結婚して長いのですが、弟は独身だったので、兄弟ともその家には生まれてから現在までずっと同居しております。ところが、そんな弟の結婚が最近にわかになり、それを機にマン

ションを買って新居をかまえたいとのこと。じつは私の方も店の近くに手頃な一戸建が見つかりましたので、2人で相続した家と土地を売って住み替える相談をしています。その際、居住用財産の買換えの特例を使おうと考えているのですが、この買換えの特例は受けられるのでしょうか。

共有名義の場合は、条件さえ合えば名義人の双方に

買換え特例が適用されます。ただし、買換えた

新居が相続分の譲渡収入より安いと、差額に課税されます。

（共有名義でも、名義人がそれぞれ適用条件を満たしていれば、買換えの特例は双方に認められます。）

●ここで注意していただきたいのは、現在のご自宅が土地も建物も弟さんと共有名義になっているか、という点です。この場合、買換えの特例は兄弟各人について認められます。ただし、譲渡収入などは各人の相続分によって按分されます。そのため、譲渡収入と兄弟2人の買換え総額が、同額かそれ以下であっても、場合によっては一方に課税される恐れがあるのです。

●たとえば、相続分が2分の1ずつで、平成20年1月1日以降の譲渡収入が4億円あったとします。そこで、お兄さんが2億2,000万円の一戸建、弟さんが1億8,000万円のマンションを購入したとしましょう。それぞれが買換えの特例によって課税繰り延べが認められる額は2億円ずつです。したがって、お兄さんの方は買換え取得資産のほうが上回っているので課税されませんが、弟さんの方は譲渡が上回った分2,000万円に対して課税されることになります。

●ところで、ご質問の内容を見ますと、あなたの場合は売却されようとしている家と土地は亡くなられたお父さんが住んでいたものを相続したのであり、所有期間も10年を超えています。また兄弟ともに住み続けておられたわけですから、「10年以上の居住」という条件にもかないます。

●あとは、それを購入する人が親族などの特別な関係にある人でないこと、買換え取得資産である一戸建・マンションは、

①譲渡した年の前年の1月1日から翌年の12月31日までの間に取得すること。

②取得する個人が居住する土地家屋（借地権も含む）であること。

③建物の床面積は50㎡以上、土地の面積は500㎡以下、マンションの場合は築後25年以内等であること。

の3つの条件が満たされれば買換えの特例は受けられます。

弟と共有名義で親から自宅を相続。居住用財産の買換えの特例を使って売却したいのですが。



「買換え特例」を受けるためには、住まいを譲渡した翌年の2月16日～3月15日までにその時居住している所轄の税務署に確定申告が必要です。

- ①確定申告書 ②「譲渡所得の内訳書」(計算明細書)③住民票の写し(譲渡した日から2ヵ月を経過した後にその譲渡した資産の所在地を所轄する市区町村長から交付を受けた住民票の写しまたは住民票除票の写し)④譲渡した土地・家屋の登記簿謄(抄)本。⑤買換えて取得した土地・家屋の登記簿謄(抄)本。⑥買換えて取得した住宅の所在地の住民票の写し。⑦相続等で取得した場合は、被相続人又は遺贈者の住民票の写しまたは戸籍の附票の写し。