

平成29年7月3日

顧問先各位

戸田会計事務所
所長 戸田裕陽

あえて兄弟姉妹間での共有を選択すべき場合
—売却時の特例を最大限活用しよう—

[1] 不動産の共有は避けたい

不動産の共有は避けたいものです。同居の親子間はまだしも、兄弟姉妹は避けるべき、が通説です。どんなに仲が良くても常に考えが同じではありません。いざという時、自分の思うように使用、処分が出来ないことがあります。しかし、**共有を選択**することにより、**特例を最大限活用**できる場合があります。

[2] 「家なき子」に該当しない3姉妹

実母が亡くなり、相続人は3姉妹です。3人とも結婚し夫の持ち家に住んでいます。相続財産は、実家の敷地200㎡で相続税評価額7600万円、建物と預貯金2000万円の合計9600万円です。小規模宅地の8割評価減が適用できれば、基礎控除内に収まり相続税はかかりません。しかし、3人とも夫の持ち家に住んでいるため、誰が実家の土地建物を相続しても小規模宅地の評価減を適用できないのです。代表して1人が相続し、その後売却して分け合うには相続税、所得税(土地の譲渡税)、住民税の負担を考慮する必要があります。

[3] 共有で相続し、譲渡時に3000万円控除を活用する

以下の要件をクリアすれば、相続空き家の特例(売却益から3000万円控除)を適用できます。相続後、土地建物を処分する予定であれば検討してみましよう。

- 1 相続開始直前に被相続人が1人で居住していた。
- 2 家屋は昭和56年5月31日以前に建築された(区分所有建物を除く)。
- 3 相続時から譲渡時まで一切使用していない。
- 4 譲渡が平成28年4月1日～平成31年12月31日の期間に行われる。
- 5 譲渡対価(固定資産税の精算金を含む)は、1億円以下。
- 6 相続時から3年を経過する年の年末までに譲渡する。

3人が1/3ずつ共有で相続し登記します。その後、売却すれば売却益から各人3000万円まで控除できます。全体で9000万円までは所得税が発生しません。

ただし、分譲マンションの場合は対象になりませんのでご注意ください。

御両親がせっかく残してくれた財産ですから、円満にかつ有効に引継ぎたいですね。