

【Q&A】共有持分の分割と所得税

【Q】

私と弟は、昨年に母から相続した東京都内の土地（土地A）を持分2分の1で共有しています。このたび、私と弟はこの土地Aを分割し、それぞれの単独所有にしたいと考えています。この場合の税務上の取扱について、次の通り質問します。

【問1】土地Aを私と弟が単独で所有する2筆の土地に分割した場合、私が弟に、弟が私に、それぞれの土地Aの持分の譲渡があったものとして、私と弟に所得税の課税がされるのでしょうか。なお土地Aは現在遊休地となっており、何ら使用していません。

【問2】私と弟は、土地A以外に、15年前に父から相続した埼玉県内の土地（土地B）を持分2分の1で共有しています。土地Aの価額と土地Bの価額がほぼ同額であることから、私の土地Bの持分と弟の土地Aの持分を交換し、土地Aを私の単独所有、土地Bを弟の単独所有にすることも検討していますが、この場合には土地Aの持分と土地Bの持分の譲渡があったものとして、私と弟に所得税の課税がされるのでしょうか。

【A】

1. 【問1】について

(1) 共有物の分割に係る所得税の譲渡所得の課税

二以上の者が一の土地を共有している場合において、その土地をそれぞれの共有持分にて現物分割し、それぞれ単独所有の土地としたときは、判例上、共有者相互間において、共有各部分につき、その有する持分の交換又は売買が行われることであって、各共有者が取得部分について単独所有権を原始的に取得するものではないといわれています（最判、昭42.8.25民集21巻7号1729頁、平成26年版所得税基本通達逐条解説85頁）。

したがって、共有の土地を、それぞれの持分に従って現物分割した場合、①その法律的性格に着目すれば、その共有持分の交換（交換も「譲渡」の一種です。）があったことになるので、その譲渡による利益について所得税が課税されるのではないかという疑問があります。

しかし、共有関係にある一の資産を現物で分割するということは、②その資産の全体に及んでいた共

有持分権が、その資産の一部（現物分割で取得した部分）に集約されただけにすぎず、資産の譲渡による収益の実現があったといえるだけの経済的実態は備わっていないということもできます。

そこで、国税庁は所得税基本通達（所基通）33-1の6により、個人が他の者と共有している土地について、その持分に応ずる現物分割があったときには、税務上は①の考え方によらず、②の考え方にに基づき、その分割による土地の共有持分の譲渡はなかったものとして、所得税の譲渡所得の課税関係を生じせないこととして取扱うこととしています。

なお、現物分割された土地の面積の比と共有持分との比が異なる場合がありますが、そのような場合であっても、その分割後のそれぞれの土地の価額の比が共有持分の割合におおむね等しいときは、その分割はその共有持分に応ずる現物分割に該当することとされます（所基通33-1の6（注）2）

(2) 結論

あなたと弟が共有している土地Aを、それぞれの持分に従って現物分割した場合、前述(1)より、その分割による土地の共有持分の譲渡はなかったものとして、所得税の課税関係は生じません。

2. 【問2】について

ご質問のように、東京都所在の土地Aの弟の持分と、埼玉県所在の土地Bのあなたの持分を交換し、土地Aをあなたの単独所有、土地Bを弟様の単独所有とした場合には、交換する持分が別の土地の持分であるため、前述1(1)②で述べたような「その資産の全体に及んでいた共有持分権が、その資産の一部（現物分割で取得した部分）に集約されただけにすぎず、資産の譲渡による収益の実現があったといえるだけの経済的実態は備わっていない」とはいえなため、私法上の関係通り、あなたと弟において、それぞれ土地Aの持分と土地Bの持分の交換（譲渡）があったものと認められることから、あなたと弟にそれぞれ所得税が課税されます。

ただし、土地Aと土地Bの持分の交換において、一定の要件を満たす場合には、固定資産の交換に係る所得税の特例（所得税法58条）の適用により「譲渡がなかったもの」とみなすことができます。