

税トピック

知っておきたい!

住宅取得に伴う誤解と注意点

執筆/野原 雅彦 (野原税理士事務所)

金融機関などから借り入れた住宅ローンを利用して住宅を新築、購入した場合、一定の条件をクリアすると「住宅ローン控除」が受けられ、確定申告することで税金が安くなる制度があります。先月に続き、今回は、実務上よくある誤解、気を付けていただきたいこと等についてお話しさせていただきます。

① 税金を納めていなければ還付もない

住宅ローン控除は、住宅ローン年末残高の1%を上限に「所得税・住民税」を還付する制度なので、納めている税金が還付の上限となります。住宅をローンで建築した場合、無条件で住宅ローン年末残高の1%が10年間還付され続けると考えている方がいらつしやいます、それは誤解です

住宅ローン控除とは (下)

共働きの夫婦が住宅を購入するとき、その購入資金を夫婦共同で負担するケースが多いと思います。そのような時に実際の購入資金の負担割合と所有権登記の持ち分割合が異なっている場合には、贈与の問題が生じる

② 夫婦間でも贈与問題あり

例えば、総額3,000万円の住宅を購入し、夫が2,000万円、妻が1,000万円の資金負担をしたものの、所有権の登記は夫と妻でそれぞれ持ち分の2分の1としたとします。そうすると、妻の所有権は登記持ち分の2分の1ですから、3,000万円の2分の1で1,500万円となり、購入のための資金は1,000万円しか負担していませんから、差額の500万円については夫から妻へ贈与があったこととなります(表2参照)。贈与の問題を回避するために、資金負担を1,500万円ずつにしていただくか、登記割合を夫3分の2、妻3分の1にしていたいただく必要があります。夫婦といえども、贈与の問題は起こります。所有権登記は、

③ 賃貸併用住宅を建築した場合

夫婦の資金負担割合を整理した上で行ってください。

住宅ローン控除には、建物全体の床面積のうち、2分の1以上を自己の住宅として使用していること、という要件があります。この要件との関係で問題となりがちなのが賃貸併用住宅です。自宅とアパートなどの賃貸住宅を組み合わせた賃貸併用住宅は、賃貸収入でローンの返済ができるというところで、検討されている方も多いのではないかと思います。例えば、3階建ての賃貸併用住宅をローンで建築し、1棟の建物として登記した場合で考えてみます(表3参照)。このような登記をしてみますと、住宅部分は3分の1となり、2分の1以上を自己の住宅として使用していないため、住宅ローン控除が受けられません。

納付額が還付の上限

納めている所得税

贈与

表1 平成25年分 給与所得の源泉徴収票

支払を受ける者 住所又は居所 氏名	氏名 (フリガナ) (役職名)	源泉徴収税額 74,000
給料賞与 3,580,000	給与所得控除後の金額 2,326,000	所得控除の合計額 875,677
控除対象配偶者の有無等 控除の別 特別 配偶者 その他 特別 その他	控除対象配偶者の数 (配偶者を除く) 特定 老人 その他 特別 その他	社会保険料等の金額 495,677
控除対象配偶者の有無等 控除の別 特別 配偶者 その他 特別 その他	控除対象配偶者の数 (配偶者を除く) 特定 老人 その他 特別 その他	生命保険料の控除額 住宅借入金等特別控除額
控除対象配偶者の有無等 控除の別 特別 配偶者 その他 特別 その他	控除対象配偶者の数 (配偶者を除く) 特定 老人 その他 特別 その他	介護医療保険料の金額 前払年金保険料の金額 新生命保険料の金額 旧生命保険料の金額
控除対象配偶者の有無等 控除の別 特別 配偶者 その他 特別 その他	控除対象配偶者の数 (配偶者を除く) 特定 老人 その他 特別 その他	中途退職 受給者生年月日
控除対象配偶者の有無等 控除の別 特別 配偶者 その他 特別 その他	控除対象配偶者の数 (配偶者を除く) 特定 老人 その他 特別 その他	住所(居所)又は所在地 氏名又は名称

表2

	資金負担	登記 (割合)	差額
夫	2,000万円	1,500万円 (1/2)	△500万円
妻	1,000万円	1,500万円 (1/2)	500万円
合計	3,000万円	3,000万円	

表3

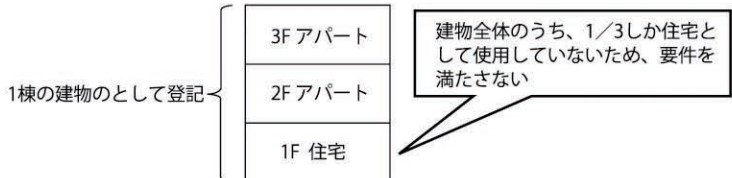
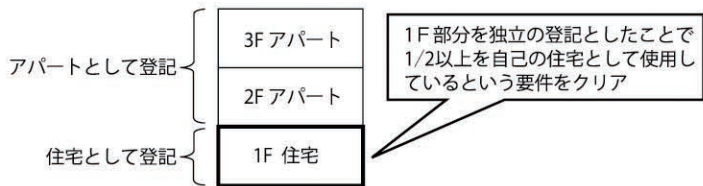


表4



この場合、分譲マンションのように区分登記という方法で、自宅部分を独立した建物として登記をすればこの条件はクリアできます(表4参照)。

住宅ローン控除にはその他詳細な要件がありますので、税金トラブルとならないよう、事前に専門家等へきちんと確認することを勧めします。

次回「相続のはなし」です



のはら・まさひこ/東京の大手税理士法人で実務を学んだ後、父・野原茂男の跡を継ぎ、兄の野原信男とともに那覇市久茂地にて野原税理士事務所を開業中。セミナー等の実績も多い ☎0988636267 <http://2n-taxoffice.jp/>