

共働きで住宅を建築したいが税金や融資はどうなるか

相談 内容	<p>夫婦共働きをしている。これから住宅を建築したいが建築資金は共同で出資すべきか夫のみの出資にすべきか迷っている。また、資金を金融機関から借りたいと考えているが、これも夫のみの名義で借入れるべきか、夫婦共同で借入れるべきか判断に迷っている。夫のみの資金、又は借入と夫婦共同での出資、借入どちらが税金面や借入れ返済に有利なのか知りたい。また、建築確認を夫婦連名で申請することがあると聞いたがどのような効果があるのか確認したい。</p>
回答 内容	<p>住宅の建築資金については、実際にその資金を誰が出資するのかによって税金の掛かり方が異なります。夫婦共働きによる収入は、民法によると、婚姻中の自己の名義で得た財産（住宅の建築は財産取得となります。）は、夫婦特有の財産となります（民法第 762 条）ので、例えば住宅の名義を夫のみにした場合は、妻の負担額は夫への贈与としてみなされ、贈与税が課税されることとなります。夫婦共働きの場合は夫婦の共有名義とすることが良いでしょう。この場合、負担額が異なる場合は負担額に応じて持分登記をすることが必要です。ただし、贈与税については基礎控除額がありますので、この控除額の範囲での贈与（負担額）であれば課税されないこととなります。</p> <p>税制については、税理士や実際の課税機関（税務署など）にご相談されることをお勧めします。</p> <p>一般に、登記手続きが建築確認申請による確認済証によって行われますので、基礎控除額と実際の負担額を比較して、贈与税が課税される場合は、建築確認の申請者（建築主）を連名にしておくことが手続きの簡素化のためにも得策といえます。</p> <p>金融機関でローンを組む場合には、単独、共同借入どちらが有利なのかについては一概にいえません。金融機関にもよりますが、一般にローンを組む方法とすれば次の 4 つの方法があります。①どちらかの単独でローンを組む ②収入合算をして連帯保証型で住宅ローンを組む ③収入合算をして連帯債務型で住宅ローンを組む ④夫婦ペアローンを組む となります。それぞれのメリット・デメリットがあることから、返済計画やローンに併せて加入する団体信用生命保険の取り扱い等、総合的に判断することが必要となります。具体的には金融機関やファイナンシャル・プランナーにご相談されることをお勧めします。</p>