

住宅の名義は誰にすれば税制上有利なのか

相談 内容	<p>現在、住宅の新築ための資金計画を検討しているが、特に税制について住宅の名義は誰にすれば有利なのか知りたい。また、税制適用に関してどのようなことに注意すればよいのか教えてほしい。</p>
回答 内容	<p>住宅を新築する場合に適用となる税制については、新築時には不動産取得税、登録免許税が、その後住宅が存続する限りにおいて、毎年、固定資産税、都市計画税が課税されます。また、住宅ローンを利用した場合は、所得税が控除（減額）される制度があります。なお、これらの税制については住宅の性能によって優遇措置がありますので、税理士や課税関係機関、あるいは建築士、ファイナンシャルプランナーなどにお問い合わせください。</p> <p>これらの税金は誰に対して課税（控除）されるかということ、住宅の取得者、所有者となりますが、その対象者は誰でもよいということにはなりません。基本的には、住宅の取得（工事）資金を誰が負担したかということによって、対象者が決まります。取得者、所有者は共有とすること可能であり、この場合は資金を共同で負担した場合は共有財産ということとなり、その負担割合に応じて税金が課税されることとなります。</p> <p>したがって、例えば夫婦共同で資金を出し合い建築したうえで、どちらか一方の所有とした場合は、一方は贈与したこととなり、贈与税がかかることとなります。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。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>贈与税については、平成 27 年 1 月 1 日より税制改正により適用となる「相続時生産課税」制度の活用のお勧めします。改正では贈与者が 65 歳から 60 歳以上に引き下げられ、受贈者（贈与を受ける者）に孫が追加されました。これらの対象となる者の場合、生前に贈与を行った後、贈与者が亡くなった時の贈与財産額から一定の基礎控除（2,500 万円）をして課税する「相続時清算課税」か、あるいは亡くなった後に贈与税額から一定基礎控除額（110 万円）を控除する「暦年課税」のどちらかを選択することが出来ます。選択にはそれぞれのメリット、デメリットがありますので、選択に当たっては税理士などに相談されることをお勧めします。</p>