

消費税増の駆け込み特需 今回は密かに進んでいます

住宅税制が複雑になりすぎて…

住宅資金贈与の今&未来



消費税率が5%から8%になる時の住宅の駆け込み特需があり、
当時はマスコミ記事を多く目にしました。

消費税率UPも迫ってきており、今回も住宅業界には特需のようです。

しかし住宅税制が、年々複雑化してきており、申告ミスは避けたいものです。

そんななか、ある専門家団体に「住宅に関する税金の講演」を行ないました。

(その1) 講演時間は、3時間。資料作りが大変でした。

講演は3部構成として準備しました。

- ① 住宅減税のミスを、リカバリーが「できる事例」「できない事例」を解説し
「できない事例」が多いことを知っていただく。
- ② 過去の住宅相談事例を深掘りして解説。準備する住宅資金が親子のもくろみと、
住宅ローン控除の観点でどう反映されるかを学んでもらう。
具体的に、住宅資金を一般贈与や、住宅資金贈与が、住宅ローン控除(連帯債務)
を有効に活用できるかを具体例で学んでもらう。
- ③ 質疑応答

(その2) ミスをリカバリーできるのは、住宅資金贈与が少額の場合のみ

現行、住宅資金贈与の非課税限度は、700万円(長期優良住宅などは1200万円)
直系卑属など一定の条件あり。この条件を満たさなかった場合には、贈与税回避策
として、「金銭消費貸借契約」を締結し、ちゃんと返済を行なう事。
「仏作って魂入れず」のことわざではないが、返済をしなければ贈与と認定され
かねません。

(その3) 消費税10%後は、住宅資金贈与が大幅UPします。

住宅資金贈与の非課税枠が、一般住宅で2500万円(消費税8%時は700万円)認定住宅などでは、3000万円(消費税8%時は1200万円)と大幅UPとなります。この住宅資金贈与を使えば、親(又は祖父母)の資金で家が1軒建ってしまいます。この住宅相談を、住宅建築前に専門家(税理士)と行わないで大丈夫でしょうか？

(その4) 実は、「減税ミス」は、増改築に多い。

住宅減税のミスは、新築の場合と、増改築の場合が同じでしょうか？

増改築の場合のミスが断然多いのです。

問題の多くは、建物所有者(親)と建築資金負担者(子)が異なるためです。

所得税の住宅減税は、自己の所有する建物に建築資金(ローンを含む)を減税対象としています。

そうなれば、子の持分登記を遅くとも建築完了前に行なう必要があります。

一方、贈与税の検討も必要です。

$$\text{子の登記持分} = \frac{\text{建築代金}}{\text{従来の建物時価} + \text{建築代金}}$$

贈与税の観点からは、子の登記は、建築工事完了後でも良くなります。

どの減税を受ける(所得税と贈与税のダブルも含む)かで、登記の時期は慎重な検討が必要です。

また、正しく住宅資金贈与を行なう必要がありますが、この正しい住宅資金贈与方法をご存知ですか？

昨年末、税務署が住宅減税の確認を行ない、全国で約15000件弱の誤りがあつたとの、報道がありました。

万代つばさグループ代表
発行者 八百板 誠

(税理士法人 万代つばさ 代表社員税理士)
(八百板誠行政書士事務所)

事務所 : 新潟市中央区下大川前通7ノ町2230番地 (8階建の1階奥です)
025(228)4697

編集者より 記事は独自の調査分析により書き上げております。

明示、黙示にかかわらず、発行者(当事務所)がこれを保証するものではありません。