

件名: vol.018 「住宅ローン控除」と「不動産の付合」について

■ □  
■  
林真一税理士事務所 メールマガジン 2017年6月9日配信  
■ □ vol.018

みなさん こんにちは！

6月7日に梅雨入りが発表されましたね・・・  
梅雨時期は寒暖差がありますので、体調を崩されないようお過ごしください。

先日、以下のような記事を見つけました。  
既にご存知の方は、今頃・・・？と思われるかもしれませんが、  
4月にオープンした名古屋の「ゲートタワー」に入っている  
GUでお買い物をされましたでしょうか？

レジシステムにセルフレジを導入したようです。  
といっても、スーパーマーケットやTSUTAYA等に  
設置されているセルフレジとは違うようなのです。

- ・ 通常のセルフレジ：商品をバーコードリーダーで読み取る必要性あり
- ・ GUのセルフレジ：ボックスに商品を投入するだけで会計が可能

では、このセルフレジはどのような使用方法かというと、  
買いたい商品をレジ下にあるボックスに投入すると、  
自動的に商品の点数や価格等を読み取り、  
会計ができるという優れものなのだそうです。

通常のセルフレジとは違い、1点1点商品を  
バーコードリーダーで読み取る必要性がない為、  
購入商品が10点でも、30点でも、瞬時に会計が終わるとのこと。  
支払方法も、現金 か カード が選択できるようです。

GUが採用しているのは「RFIDシステム」というもので、  
バーコードではなく、「ICタグ」を読むものだそうです。

このICタグは高額なため、お金持ちの企業しか導入できていないようですが、  
これが普及したら、人手不足の解消や、人件費も削減できるとのこと。  
その分商品が安くなれば、私たちにも嬉しい限りですね・・・。

開業から約2か月が経ち、オープン当初よりは  
混雑も緩和される頃かと思えますので、  
皆さんもゲートタワーに行かれる際は、GUでお買い物をされ、  
レジシステムを体験してみたいはいかがでしょうか？

それでは、今月のお役立ち情報です・・・  
今月は、税務に関するお役立ち情報です。

一般の方でも理解しやすいように、なるべく専門用語は使わないように  
心掛けていきたいと思えます。

税務でお困りのときは、お気軽にお問い合わせくださいませ・・・

---

切手・はがき・収入印紙等の販売いたしております。

ご希望の方はこちらへ

↓↓↓

Tel : 080-5447-1040 担当 : 林

---

パソコン訪問指導をいたしております。

ご希望の方はこちらへ

↓↓↓

Tel : 080-5447-1040 担当 : 林

---

それでは、今月のお役立ち情報です・・・

---

本日のお題 : 「住宅ローン控除」と「不動産の付合」について

---

今回は、少し難しいかもしれませんが、  
「住宅ローン控除」と「不動産の付合」についてお話します。  
今回だけでは、全てお話しすることができませんので、  
2回に分けてお話ししたいと思います。

先日、ある会社の従業員の方から、  
「増改築をしたいのですが、住宅ローン控除（所得税の税額控除）が受けられますか？」  
とのご質問がありました。

内容をお伺いすると、  
「銀行からお金を借りて、自宅の増改築をします」とのことでした。

これだけであれば、自宅（居住している）のリフォームなので、  
工事の内容と借入金の条件が合致していれば、住宅ローン控除は適用できます。

しかし、お話を聞いていると、

「お父さんの所有の家」、とのことでした。

この方は、長男さんで父母と同居しており、  
今回、建物が古くなったので増改築するとのことでした。

みなさん、このような場合は「住宅ローン控除」が受けられると思いますか??

少し、条文を見ましょう。  
（今回は、『住宅の新築』、『取得』ではなく、増改築に限定します）

増改築等をした場合（住宅借入金等特別控除）措置法4 1  
<https://www.nta.go.jp/taxanswer/shotoku/1216.htm>

最も重要な部分  
2（1）、自己が所有し、かつ、自己の居住の用に供する家屋について  
行う増改築等であること

お分かりですよ！

自分の所有の家で、自分が居住していないと、適用できないのです。

したがって、お父さんの家（真実の所有者ですので、通常は登記上の名義人）に、息子さんがお金を出して増改築をしても、住宅ローン控除は適用できないです。

なんだか、難しいですね、、、

一般的に、父親が高齢で借入できない場合、息子さんが借入して家をリフォームすることはよくあることかと思えます。父親も、老後の生活があるので、お金を持っていたとしても全部使うわけにはいかないですからね・・・

ちなみに参考ですが・・・

居住開始前に住宅の増改築等をした場合

[https://www.nta.go.jp/taxanswer/shotoku/1213\\_qa.htm#q3](https://www.nta.go.jp/taxanswer/shotoku/1213_qa.htm#q3)

上記のQ3 & A3の（注）にも記載があります。

視点が違いますが、上記のQ & Aでは、居住前の増改築でもOKですが、以前の法律では、居住後の増改築しか認められませんでした。

整理すると、息子さんが銀行から借りて増改築することは、商取引上はまったく問題ありません。ですが、息子さんが所得税の住宅ローン控除を受けることはできないだけです。

住宅ローン控除を受ける場合は、父親が借入して増改築をすれば、父親で受けられます。ただし、父親の所得税の支払いがあればですが、、、

さて、もう一つの視点です。

息子さんは銀行から1000万借入して、増改築をしました。無事、工事も終わり、きれいな家での生活が始まりました。

ですが、大変なことが一つあります。みなさん、考えてみてください！！

あなたが、お父さんの立場だとすると、何か感じませんか???

そうです！！ 得していますよね、、、他者（息子さん）のお金で自分の家がきれいになりました。。

これを何と言いますか？

そうです、以前からお話ししている贈与です。

父親は、贈与税の申告対象になってしまうのです。余分なお金を支払わなければならないのです。残念ですね・・・

これが、「不動産の付合」のお話です。

今回は、『増築、改築、同じこと？』  
(キッチンを取り換えた、贈与？ 間取りを変えた、贈与？)

『不動産の付合とは・・・？』 をご説明したいと思います。

(重要)  
今回のケースでも、贈与税もかからない、住宅ローン控除が  
息子さんで受けられる方法があります。

それでは、次回もまたお楽しみにしてください！！

---

■ご友人、知人にもこのメルマガをご紹介頂ければ、幸いです・・・  
ご希望の方はお手数ですが、「メールマガジン希望」とご入力いただき、  
ご紹介者の お名前 と メールアドレス  
をこちらにお送りください。

↓↓↓  
mikiko-rin@zm.commufo.jp

---

■メールマガジンの配信変更・停止はこちらから・・・  
ご不要の方はお手数ですが、「メールマガジン不要」と入力いただき、  
こちらにお送りください。

↓↓↓  
mikiko-rin@zm.commufo.jp

---

林 真一 税理士事務所  
パソコン会計スクール  
岐阜県岐阜市五坪2丁目2番2-1004号  
TEL : 058-248-2992  
E-mail : s\_h@xb4.so-net.ne.jp

---