

件名: vol.020 「住宅ローン控除」と「不動産の付合」について その2

■□—————□  
■  
林真一税理士事務所 メールマガジン 2017年8月4日配信  
■□—————□ vol.020

みなさん こんにちは！

毎日暑い日が続きますね・・・。

来週末からお盆休みを向かえる方が多いかと思いますが、  
帰省・旅行など、お休みの予定はお決まりでしょうか？

今年は急に大雨になったりと、前年以上に天気の急変する日が  
多くなっている感じがします。  
暑さ対策とともに、大雨情報にも気を付けてお過ごしください！！

さて、先日ニュースを見て知ったのですが、  
ハワイのホノルルにご旅行・出張に行かれる方は  
知っておかれると良いかと思うのですが、、

米ハワイ州のホノルル市が、道路を横断する際の「歩きスマホ」を  
禁止する条例が今年10月25日から施行されるようです。

違反者には日本円にして約1600円から1万円の罰金が科されるそうですよ・・・  
(ただし、緊急通報や、歩きながら通話することは禁じていないそうです。)

歩きスマホの危険性は、日本や欧米などで社会問題となっています。

確かに、スマホに夢中になりながら歩いている人に  
ぶつかりそうになることはありますよね??  
逆の場合も・・・

ですが、このニュースを聞いて、個人的に疑問に感じたのですが、  
スマホを見ることは禁止で、通話は可能というものもどうなのかな?  
通話しながら歩くのも、危険なのでは・・・?とってしまいました。

いつか日本でもこのような条例が施行されるのでしょうか??

歩きスマホは思った以上に注意が散漫になり、  
事故になる危険がありますので、皆さんも気を付けてくださいね！！

また、国内外問わずこのような条例が施行されることになるとしたら、  
旅行の際、スマホで道案内機能を利用するのも難しくなりそうですね。。。

10月25日以降に、ハワイのホノルル市へ旅行や出張に行かれる方は、  
スマホの道案内機能を使う際にも、ご注意下さいね！！

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、前回の続きで、  
「住宅ローン控除」と「不動産の付合」の実際の内容についてお話しします。

巷で良くある話ですが・・・

例として

「長男の子が大きくなってきたので、家を大きくしたいな、、、？」

親と同居している長男（夫婦）が、銀行で住宅ローンを組んで、

父所有の建物に増改築をしたい場合

（ただし、増改築部分が独立していません。）

注）増築部分が家屋として独立した構造と機能を有しないと、  
増築部分の登記は子供名義とならない（民法242条）

この場合、現状で長男が住宅ローン控除を受けれるか？

→ 答えは、NO です。

父は、増改築分の贈与を受けたことになり、贈与税の対象になります。

そこで、上記のようにならないために、以下のような手順を踏みます。

●住宅ローン控除を受けるには・・・

方法①

増改築を実施する前に、父から長男へ建物の贈与（あげる）を行う

贈与税の問題はありますが（贈与税の基礎控除や特例を使う）、  
その後増改築して、住宅ローン控除を受ける

## 方法②

増改築を実施する前に、父から長男へ建物の譲渡（売る）を行う

譲渡所得税の問題はありますが（居住用の特例は×）、その後増改築して、住宅ローン控除を受ける

注意点は、建物代金と増改築代金のお金が必要になることです

●贈与税を払いたくない場合は・・・

## 方法③

父と長男との建物の共有登記を行う

(例) 父の家 評価額 200万  
長男の増改築費用 1800万

増築前の価額200、増築後の価額2000、になるので、父1、長男9、の割合の共有登記を行う

父  $200 \div (200 + 1800) = 1割$   
長男  $1800 \div (200 + 1800) = 9割$

- ・父は、1割の20を所有し、9割の180を長男へ移転する
- ・長男は、9割の1,620の増改築をし、父の1割の増改築180を負担する
- ・移転したものと、負担したものが同額なので、贈与の問題はない

ただし、父は、180の建物の譲渡所得税の申告は必要です。

私見ですが、

- ・建物の評価額が低い場合は、① を選択
- ・建物の評価額が高い場合は、③ を選択  
なお、譲渡所得税は、取得費の控除がありますので（建物を購入している場合）、高額にはならないと考えます。

以上、少し長くなってしまいましたが、ご参考になればと思います。

特に③を選択される場合は、共有登記割合には十分気をつけて下さいね！

事前に税務署に相談されるとよいでしょう・・・。

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.commuja.jp

---

■メールマガジンの配信変更・停止はこちらから・・・

ページ(3)

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.commuja.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

---