

土地・建物の名義と税制特例

—二世帯住宅購入時等の参考に—

親子で資金を出し合って二世帯住宅(同居)を購入する予定です。土地や建物の名義はどうすればいいか、税金上の注意点があれば教えてください。



主な特例制度の概要と適用対象者を整理しておきましょう(表参照)。これらを踏まえて、たとえば二世帯住宅を購入する場合、土地や建物の名義を親子のどちらかにしたほうが有利か等を検討しましょう。

(1)住宅ローン控除(購入時)

住宅ローン控除とは、住宅ローンを利用してマイホームの購入等をした際に、要件を満たせば住宅ローンの年末残高の1%相当額を所得税から控除できるという特例です。この特例は「建物の所有者」が受けられます。土地のみの所有者は、住宅ローンを組んでも特例を受けられません。

(2)住宅取得資金の贈与の非課税制度(購入時)

住宅取得資金の贈与の非課税制度とは、父母等から資金の贈与を受けてマイホームの購入等をした際に、要件を満たせば、現時点では最大1,200万円まで贈与税が非課税になるという特例です。この特例は「建物の所有者」が受けられます。土地のみの所有者は、資金の贈与を受けても特例を受けられません。

(3)相続時精算課税制度(購入時)

相続時精算課税制度とは、父母等から財産の贈与を受けた際に、要件を満たせば2,500万円まで、贈与税が繰り延べられるという特例です。ただしこの制度で贈与を受けた財産は、父母等が亡くなった時点で相続財産に持ち戻して相続税を計算することとなります。この特例は「土地・建物の名義にかかわらず」受けることができます。

(4)居住用家屋の3,000万円控除(売却時の特例)

居住用家屋の3,000万円控除とは、マイホームを売却して利益が出た際に、要件を満たせば売却益3,000万円まで税金がかからないという特例です。この特例は「建物の所有者」が受けられます。ただし土地のみの所有者でも、建物の所有者と一緒に生活している親族で、土地と建物を同時に売却する等の場合は、この特例を受けられます(ただし控除額は建物の所有者とあわせて3,000万円まで)。

(5)居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除(売却時の特例)

居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除とは、マイホームを売却して損失が出た際に、要件を満たせば売却損を給与や年金等の他の所得と相殺できるという特例です。この特例は「建物の所有者」が受けられます。ただし土地のみの所有者でも、一定の場合はこの特例を受けられます。

(6)小規模宅地の評価減(相続時の特例)

小規模宅地の評価減とは、相続が発生して相続税を計算する際に、要件を満たせば土地の評価額を最大80%減額できるという特例です。この特例は「土地の所有者」が亡くなったときに受けられます。亡くなった人がマイホームを保有していても、建物しか所有していないと特例を受けられません。なお建物を「区分所有登記」にすると、土地の一部しか特例の対象とならないケースがあるのでご注意ください。



●主な特例制度と対象者

特例制度	対象者
(1)住宅ローン控除	建物所有者
(2)住宅取得資金の贈与の非課税制度	建物所有者
(3)相続時精算課税制度	土地所有者、建物所有者どちらも可
(4)居住用家屋の3,000万円控除	建物所有者。ただし一定の場合は土地所有者も可
(5)居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除	建物所有者。ただし一定の場合は土地所有者も可
(6)小規模宅地の評価減	土地所有者