

夫婦で住宅を取得するときの節税対策

(具体例 1)

1. 通常に取得した場合

(例) 取得価額 6,000 万円のうち

夫 3,000 万円 (1/2) を負担

妻 3,000 万円 (1/2) を負担

<登記の割合>

(1) 夫 0

妻 1/1 → 夫から妻へ 3,000 万円の贈与

税額 : $(30,000,000 - 1,100,000) \times 60\% - 3,900,000 = 13,440,000$

(2) 夫 1/2 → 贈与なし

妻 1/2 → 贈与なし

2. 節税対策 (贈与税の配偶者控除の適用)

(1) 適用要件

- ① 婚姻期間が 20 年以上である夫婦間の贈与であること。
- ② 贈与を受けたものが、居住用不動産又は居住用不動産を取得するための金銭であること。
- ③ 贈与を受けた年の翌年 3 月 15 日までに居住用不動産に住んでいるか、または居住用不動産を取得していること。
- ④ 贈与を受ける前年以前に、贈与税の配偶者控除の適用を受けていないこと。(一生に一度)

(2) 上記 1.(1) の場合

① 対策前 13,440,000

② 対策後

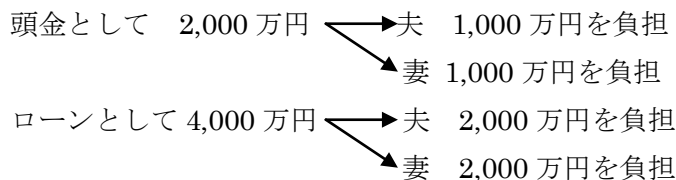
$(30,000,000 - 20,000,000 - 1,100,000) \times 45\% - 1,400,000 = 2,605,000$

③ 対策前と対策後との差額 ① - ② = 10,835,000 を節税

(具体例 2)

1. 現金とローンで購入した場合

(例)取得価額 6,000 万円のうち



<登記の割合>

(1)夫 0

妻 1/1 → 夫から妻へ 3,000 万円の贈与

税額 : $(30,000,000 - 1,100,000) \times 60\% - 3,900,000 = 13,440,000$

(2)夫 1/2 → 贈与なし

妻 1/2 → 贈与なし

2. 節税対策

(1)贈与税の配偶者控除の適用 → (具体例.1)と同じ

(2)住宅借入金等特別税額控除の適用

①適用要件

(イ)住宅用の家屋を借入金等により新築又は増築した場合

(ロ)その住宅に6ヶ月以内に居住の用に供した場合

②控除額

(イ)平成13年1月1日から6月30日の場合

④居住した年から6年間…12/31現在の借入金の残高×1%

⑤7年目から11年目…12/31現在の借入金の残高×0.75%

⑥12年目から15年目…12/31現在の借入金の残高×0.5%

(ロ)平成13年1月1日から平成15年12月31日の場合

居住した年から10年間 : 12/31現在の借入金の残高×1%

(ハ)平成16年1月1日から12月31日の場合

④借入金額が2,000万円以下…12/31現在の借入金の残高×1%

⑤借入金額が2,000万円超

…12/31現在の借入金の残高×0.5%+100,000円