

平成24年10月29日

顧問先各位

戸田会計事務所
所長 戸田裕陽

住宅借入金等特別控除(住宅取得控除) 第2回 所有者が変更する場合(離婚・相続)

[1] 共有持分を追加取得した場合の適用について

Aさん夫婦は昨年 それぞれ連帯債務者として借入れをし、各々持分1/2で自宅を購入しました。2人とも昨年は住宅取得控除の適用を受けています。ところが今年8月 Aさん夫婦は離婚することになりました。共有になっていた自宅は、元妻が財産分与により元夫の持分1/2を取得します。連帯債務による住宅借入金を清算するため、元妻は新たに金融機関から借入れ、当初の借入金を全額返済しました。このような場合、元妻は住宅取得控除の適用を受けられるでしょうか。

昨年購入した1/2部分と、今年財産分与により取得した1/2部分のいずれについても、**住宅取得控除の適用を受けることができます**。ただし、3月に確定申告した時とは内容も控除額も異なりますので、今年の年末調整で控除は受けられず、再度 確定申告が必要となります。

余談ではありますが、財産分与による課税関係を確認しましょう。

離婚により相手方から財産をもらった場合、通常 贈与税がかかることはありません。これは、相手方から贈与を受けたのではなく、夫婦の財産の清算や離婚後の生活保障のための「財産分与請求権」に基づき財産が移動したものと考えます。

しかし、財産分与が土地・建物など不動産で行われた場合は、分与した人(Aさんの場合は元夫)はその財産(Aさん元夫の場合は自宅の持分1/2)を譲渡したこととなり、譲渡所得として所得税を納めなければなりません。これは、元夫が時価相当額で売却し その代金となる現金を分与したものの、そして元妻は分与を受けた現金で元夫の持分1/2を購入したもの、と扱うからです。

円満な家庭を末長く継続することこそが、最も面倒無く幸せに暮らす秘訣ですね。

[2] 住宅とその住宅に係る借入金を相続した場合

Bさん父子は共有持分で住宅を取得し、各々住宅取得控除の適用を受けていました。この度お父様が亡くなり、Bさんはお父様の持分を相続し、住宅借入金の残額を継承することになりました。お父様の持分と住宅借入金を引き継ぐBさんは、全体を住宅取得控除の対象として適用できるでしょうか。

残念ながら相続により取得した住宅については、住宅取得控除の適用対象とはなりません。当初の購入時に申告した内容と控除額で、適用残期間は控除を受けていくこととなります。相続により住宅を取得するとともに、その住宅借入金を引き継いでも、住宅を取得するための借入金に該当しません。住宅は財産の相続であり、借入金は債務の継承であるからです。