



親の持ち家に子がリフォームする場合の注意点

いつもお世話になっております。あらためまして、新春のお慶びを申し上げます。

さて年末年始になりますと、暦の締めの関係等のため、住宅にからむ税の話題も増えて参ります。そしてよくある話の一つとして、「親と同居するのだが、そのままだと手狭だし、またお互いのプライバシーは尊重したいので、自分たちがお金を出して増改築・リフォームしてから住もうと思う」といった内容のものがあります。

じつはこのケース、税金に関して注意しないといけない点がありますので、ご紹介します。

一番注意しないといけないのは、その家が全て親の名義・持分の場合です。**親名義の家の増築・リフォームのために住宅ローンを借りても、住宅ローン控除は使えません。**住宅ローン控除の定義は「自己の所有する家屋への増改築」だからです。住宅ローン控除を使えないと、10年間で合計100万円以上も税金の控除が受けられない場合もあります。なんとかならないのでしょうか？

実はこのケースは、**事前に家屋の一部を(贈与税の非課税範囲である)110万円以内の贈与により親から子に名義変更しておくことで住宅ローン控除を使えるようになります。**住宅ローン控除は、建物の持分が一部しかないから控除額も一部、ということはありません。全て対象になるので大丈夫です。贈与にかかる登記費用と不動産取得税の負担はありますが、住宅ローン控除でおつりがくる場合がほとんどです。

また次の問題として、**親の持ち家に子が増改築して、結果親の持ち家の価値が増加することで、税務上は子から親への贈与があったものとみなされる**という点があります。子の預貯金が親の不動産価値に変わるからです。

たとえば増改築前の家屋の価値が500万円で、持分は親4:子1(=親400万円、子100万円)だったとします。ここに子が1,500万円かけて増改築したとすると、増改築後の家屋の価値は2,000万円になります。持分が変わらなければ、親1,600万円、子400万円の価値を有することになり、親はお金を出していないのに家屋の価値が1,600万円 - 400万円 = 1,200万円増加したことになります。つまり**子から親に1,200万円の贈与があったものとみなされます。贈与税額でいうと315万円位**になります。

この贈与税を避ける手段として、同額の家屋持分を移転する方法があります。このケースですと、 $2,000万円 \times 3/5 = 1,200万円$ 分、すなわち家屋の持分5分の3を移転します。**登記上は代物弁済、税務上は譲渡になります。**これですと移転後の持分は親1:子4になり、親の家屋価値は2,000万円 $\times 1/5 = 400万円$ で、増改築前と増えていないので贈与税は生じません。ちょっとややこしいですね。

この場合でも登記費用と不動産取得税はかかりますが、(詳細割愛しますが)譲渡所得税も避けられます。ただシステムキッチンを新しいものに取り換えるなど、不動産の資産価値が増加したとは言えない程度のリフォームではこれにあてはまりませんが、その線引きは微妙なところではあります(特に相続発生時は注意が必要です)。

このように親の持ち家に子が増改築・リフォームする場合は税金上の留意点が多いです。**同様の計画がある場合は事前に担当者にご相談いただければ**と思います。