

税制
 チェックポイント

共有持分決定にあたってのご注意事項

共有の場合の共有持分(登記持分)割合は、代金(自己資金・借入金)の出資割合に基づき決定することが原則です。共有持分割合と出資割合が異なると贈与税が課税される場合があります。また、住宅ローン控除が住宅ローン残高の全額について受けられなかったりする場合がありますので十分ご注意ください。

一般的に提携ローンなどの銀行ローンにおいては、下記2の例のように、例えば夫婦間において借入額を分担して返済される場合でも、住宅ローン控除は借入名義人のみに適用され、たとえ収入合算者、連帯保証人の立場であっても借入名義人以外の方には適用されないのが原則です。^{*}

(※連帯保証人は借入名義人の債務不履行等が発生した際に初めて返済義務を負うという位置付けのため、出資分とはみなされません。)

1 基本的な共有持分の決定例

- 物件価格：4,500万円(購入諸費用を含めた金額)
- 資金計画：借入金3,000万円 自己資金【夫】750万円 【妻】750万円
- 借入名義：【夫】借入名義人 【妻】連帯保証人
- 返済方法：借入金は借入名義人である夫のみが返済する。

〈原則〉

- 共有持分は、それぞれの出資割合に基づき決定します。
 - 借入金は全額借入名義人の出資分とみなされます。
 - 購入諸費用は購入のために要した付随費用です。
- 詳細につきましては、事前に税務署等にご確認ください。



【夫の共有持分】

$$\frac{(3,000万円 + 750万円)}{4,500万円} =$$

$$\frac{75}{90} \left[\frac{5}{6} \right]$$



【妻の共有持分】



$$\frac{750万円}{4,500万円} =$$

$$\frac{15}{90} \left[\frac{1}{6} \right]$$

2 贈与税が課税されたり、住宅ローン控除がローン残高の全額について受けられない(減額される)可能性がある例

- 物件価格：4,500万円(購入諸費用を含めた金額)
- 資金計画：借入金3,000万円 自己資金【夫】750万円・【妻】750万円
- お借入名義：【夫】借入名義人 【妻】**連帯保証人**
- 返済方法：ご年収は夫妻とも約800万円であるため、借入金は夫妻それぞれが収入割合(2分の1ずつ)で、返済を行う。



	【夫の共有持分】 $\frac{(3,000万円 \div 2 + 750万円)}{4,500万円} = \frac{2,250万円}{4,500万円} \left[\frac{1}{2} \right]$
	【妻の共有持分】 $\frac{(3,000万円 \div 2 + 750万円)}{4,500万円} = \frac{2,250万円}{4,500万円} \left[\frac{1}{2} \right]$

とした場合…

①贈与とみなされる可能性があります。

税務上は原則として、借入名義人である夫が全額返済するとみなされるため、借入金のうち妻の持分に相当する1,500万円は、妻に対し贈与があったものとみなされ、妻が贈与税を支払う義務を負うことになります。

〈ご注意〉

但し、『収入割合に応じて借入金の返済を負担する』等、当事者間で返済負担についての契約などがあり、その契約に基づき実際に借入金の返済がされており、その内容が適切だと税務署が判断した場合は、贈与税が課税されない場合もあります。この様な契約等をする場合は、事前に税務署にご確認ください。

②上記の『収入割合に応じて借入金の返済を負担する』等の契約及び実際の返済等があった場合でも、妻は住宅ローン控除を受けられず、夫の住宅ローン控除は夫自身の負担分だけとなります。

住宅ローン控除につきましても、連帯保証人である妻は住宅ローン控除の適用を受けられず、また、夫も借入金のうち夫の持分に充当した借入金相当額(2分の1)までしかローン控除の適用を受けられません。*

*住宅ローンでも、住宅金融支援機構融資・住宅金融支援機構財形融資フラット35(買取型)等につきましては、借入名義人以外の方を「**連帯債務者**」とすることができます。この場合、借入名義人・連帯債務者の方それぞれが、それぞれの借入返済分を持分に充当すれば、住宅ローン控除を受けることが可能となります。なお、自己借入等の場合の住宅ローン控除の対象者につきましては、お借入先にご確認ください。ようお願ひ致します。