

居住用財産 取得編 ～住宅ローン控除⑤～

前回まで、住宅を取得した場合に限定して見てきましたが、この制度は増改築をした場合にも適用があります。今回は、増改築した場合について見ていきましょう。



4 増改築をした場合

(1) 自己が所有しており、なおかつ自己の居住の用に供する家屋について行う増改築であること

まず大事なのは、自己が所有する家屋について増改築を行わなければならないことです。例えば、父波兵衛の所有する家が古くなってきました。現在、一家でこの家に住んでいます。この度、テレビの『劇的ビフォーアフター』の企画に応募し、建替えはせずに増改築をすることになりました。波兵衛ではローンの審査が通らなかったため、増改築費用は今後の収入が見込める息子カツオがローンを組むことになりました。

しかし、このままでは『カツオが所有している家屋』の増改築にはなりませんので、カツオはローン控除の適用を受けることができません。そればかりか、父波兵衛が100%所有する家屋にいくらカツオが増改築の費用をかけても、カツオには一切の権利が発生しません（増改築部分は波兵衛のものとなり、利益を受けた波兵衛に贈与税がかかるだけ。民法の附合という考え方です）。それでは、どうしたらいいのでしょうか？増改築をする前に、波兵衛からカツオに家屋を贈与（又は売買）すればよいのです。以下具体例でご説明します。

例) 現在の建物の所有者 父波兵衛 (持ち分 100%) 増改築直前の建物の時価 500 万円
増改築費用 2,000 万円 (ローンにより、息子カツオが全額負担)

① 増改築の前に、建物の全部をカツオに贈与（又は売買）した場合

持ち分の全てをカツオに移転すれば、自分の有する家屋に自らが増改築を行うことになるので、何の問題もなくローン控除の適用が可能ということになります。

② 増改築の前に、建物の半分をカツオに贈与（又は売買）した場合

少しややこしいのが共有の家屋について増改築をする場合です。ローン控除の規定は、増改築を行うカツオが一部（この場合は半分）でも有していれば適用できます。ローン控除については適用ありめでめでたしなのですが、ここで考えなければいけないのが持ち分です。順を追って見ていきましょう。

まず、波兵衛からカツオに持ち分の半分が移転したので

- ・波兵衛 500 万円×1/2=250 万円（登記上の持ち分 1/2）
- ・カツオ 500 万円×1/2=250 万円（登記上の持ち分 1/2）

となります。贈与なら贈与税、譲渡なら所得税（譲渡所得）を考えなければなりません。

しかしここでカツオが2,000万円の増改築費用を負担すると、実態は

- ・波兵衛 250 万円（250 万円/250 万円+2,250 万円=持ち分 1/10）
- ・カツオ 250 万円+2,000 万円=2,250 万円（2,250 万円/250 万円+2,250 万円=持ち分 9/10）

となります。なんということでしょう。登記上の持ち分と実態がかけ離れてしまいました。波兵衛から見れば、増改築の結果 1/10 の権利しか有していないのに、登記上は 1/2 を所有していることになっています。この差を埋めるために、増改築後に『代物弁済』や『真正な登記名義の回復』の事由により、登記上の持ち分を実態に合わせて正しくする必要があります（不動産登記について詳しくは匠・・・ではなく司法書士さんへ）。

さらに、非常にわかりにくいのですが、この時、波兵衛の持ち分の 4/10（1/2-1/10）についても波兵衛からカツオに譲渡があったこととなります。ローン控除とは論点がずれますが、せっかくの資産税カフェなので次回突っ込んでご説明します。また、増改築をした場合の要件はもう少しありますので、それも次回へ・・・。



カツオ『あんまり劇的に変わってしまうと、視聴率の動向も気になるしなあ・・・』