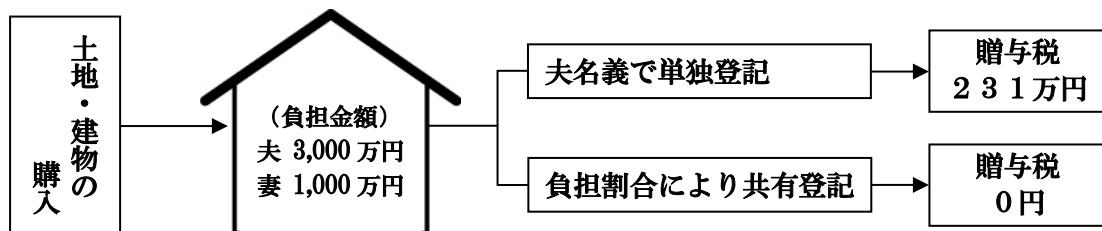


共働きの夫婦がマイホームを買ったときは？

Q 私と妻は結婚して10年目の共働きですが、このたび念願かなってマイホームを購入します。購入価格は4,000万円で妻が1,000万円を負担します。私一人の単独名義で登記しても税金上は問題はありませんか。

A 夫が購入価格の全額を負担したのであれば、夫名義で登記しても税金上の問題はありません。しかし、ご質問のように購入資金を夫婦共同で負担した場合、実際の購入資金の負担割合と登記の持ち分割合が異なっていると贈与税の問題が生じてきます。

▶ 土地・建物の購入と贈与税



【計算例】 ・贈与税の計算 (基礎控除)
 $1,000 \text{万円} - 110 \text{万円} = 890 \text{万円}$
(税率) (控除額) (贈与税)
 $890 \text{万円} \times 40\% - 125 \text{万円} = 231 \text{万円}$

ご質問の場合、あなた一人の単独名義にしますと、妻の負担分1,000万円は妻から夫への贈与とみなされ、あなたに贈与税が231万円課税されます。そこで、土地および建物を夫3/4妻1/4の共有名義で登記しておけば、贈与税の心配はありません。

▶ 共有名義にしておくメリット

土地および建物を共有名義にしておくことのメリットの1つは、将来において売却して多額の売却利益が生じた場合の所得税等(譲渡所得)の税金が、夫も妻も各々「居住用財産の3,000万円特別控除」が適用されて単独の名義に比べてかなり節税できます。

なお、この「居住用財産の3,000万円特別控除」は建物を売却または建物と共に土地(敷地)を売却する場合に適用されますので、建物も土地も各々1/4、3/4の共有名義にすることが重要なポイントです。

▶ 共有名義にしておくデメリット

共有名義にすると当然ですがどちらの名義人にも、その財産の所有権があります。夫と妻の共有名義であれば、夫は妻の承諾を得ずに購入されたマイホームを売却することはできません。その逆も同様です。

(ワンポイントアドバイス) 不動産購入時の名義は資金の負担割合で！