

発行所

株式会社 FPシミュレーション

大阪市中央区平野町3-1-10 Tel:06-209-7678

編集発行人：税理士 三輪 厚二 Fax:06-209-8145

居住用財産の共有

Q：私たち夫婦は、居住用のマンションを購入することになりました。妻は無収入ですが、共有名義にすると税務上何か問題がありますか。

また、将来の買換えのときは、共有名義にしておいた方が有利でしょうか。

A：配偶者が無収入の場合や、パート収入のみの場合など、著しく収入が低い場合には、配偶者に対しその持分割合相当を贈与したものと見なされ、贈与税の課税対象となる可能性が高くなります。ただし、現在は収入が低くても、例えば、OL時代の貯金がある場合や相続財産を得た場合などは、購入能力があるものと認められるでしょう。

また、将来買換えのときには、譲渡所得が生じることになります。この場合共有としておけば、居住用財産の3,000万円特別控除は夫婦別々に適用を受けることができます。例えば、譲渡所得が全体で6,000万円発生した場合、夫婦の持分割合が2分の1ずつであれば、課税譲渡所得は発生しません。

なお、3,000万円特別控除は、家屋又は家屋と共にする敷地の譲渡について適用がありますので、所有者の異なる家屋と敷地を譲渡した場合には、原則として家屋の所有者にのみ適用されることとなります。ただし、双方の所有者が生計を一にする等一定の要件を満たす場合には、3,000万円のうち、家屋の譲渡所得から控除しきれなかった部分を、敷地の譲渡所得から控除することができます。

