

50代～80代の ライフプランニング

ファイナンシャルプランニング_20
ー住宅の購入③ー

2024.10. 31

小川FP・行政書士事務所

小川 佳宏

50代－80代～で特に重要ないくつかのことって何だろう？

- 1 今までのキャリアの棚卸をしていつまで就労するか考えていますか？
- 2 公的年金の受給方法と社会保険の壁を知っていますか？
- 3 今、入っている生命保険や医療保険を知っていますか？
- 4 住宅の購入、買い替えを検討していますか？
- 5 自分の資産運用について考えて実行していますか？
- 6 将来、できるだけ介護のお世話にならないように気を付けていますか？
- 7 相続の準備や遺言書は書いていますか？
- 8 さあ、家計や人生の棚卸をして人生100年時代を楽しく準備しましょう。

リタイアメント
ライフプランニング
(※)

※50代でリタイアメントするという意味ではなく、役職定年、定年、第二定年と就労関係のイベントがきますので、早めに意識、準備していく必要があるということです。

住宅の購入

住宅のローン契約は自分が契約するので、単独型という契約形態だよね。



多分そうでしょう。私、自分のお金は若い時の貯蓄くらいしかないの、お父さん、がんばって返済よろしくね。

おいおい、呑気なこと言わないでよ。返済できなかつたら売却しなきゃいけないのでしっかり家計管理して支えてくださいよ、お母さん。



住宅購入で税金や名義のことも気にしてください。まず、名義ですがご主人が単独で頭金や住宅ローンを契約される場合は、ご主人の100%名義で登記をしないとイケません。

私名義で50%とはできないのですか。



できますが奥様が返済しないので、50%分、ご主人から奥様への贈与になって多額の贈与税がかかります。例えば物件価格3000万円の1500万円とすると、暦年課税だと贈与税は何と410万円にもなります。税務署から”お尋ね“がきます。

住宅の購入

うっかりそんなことすると大変ですね。



もし2世帯住宅をお考えなら、お子様の登記割合は頭金やローンの負担割合にしてください。また、区分登記にすると将来、ご主人の相続の時に小規模宅地の評価減が利用できませんので税金面からは共有登記がよろしいかと思います。

何か難しくなってきましたね。まあ、2世帯住宅は特に考えていないので私の単独登記かな。返済も全部、私ですし。住宅ローン減税は利用できますか。



要件に合えば住宅ローン減税は利用できます。制度がよく変更になるので確認が必要です。住宅要件や合計所得金額が2000万円以下の収入の要件があります。

うちは、ZEH住宅にするので、3500万円まで0.7%で13年間ですね。



よく調べていらっしゃるんですね。年度末のローン残高証明が銀行から送付されてきますので初年度は会社員でも忘れずに確定申告をしてください。

本日、是非、知っていただきたいこと

- ✓ ローンの契約形態には、単独型、ペアローン、連帯債務型、連帯保証型などがあります。契約費用やローン控除の利用など違いを知っておきましょう。
- ✓ 頭金やローンの負担額の割合で登記をします。負担額がないのに登記をすると贈与税の問題が生じることになります。
- ✓ 住宅ローン控除の適用条件を確認して初年度は確定申告をします。住宅区分による金額上限で最大13年、0.7%の税額控除ができます。

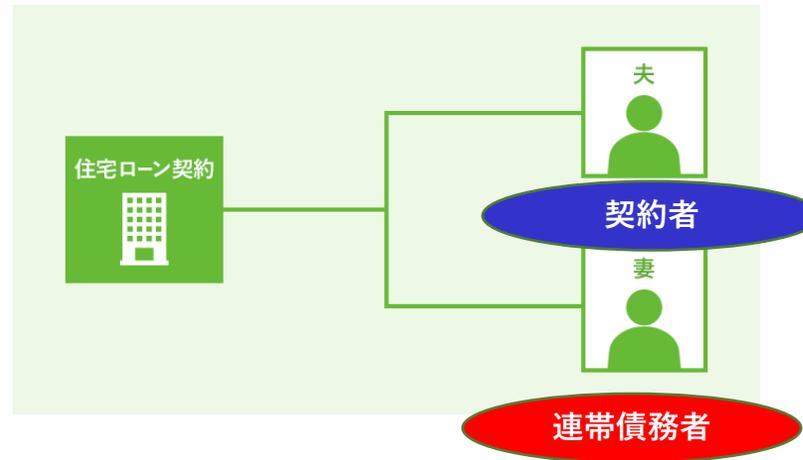
3つの契約の型を理解して契約しましょう。

ペアローン



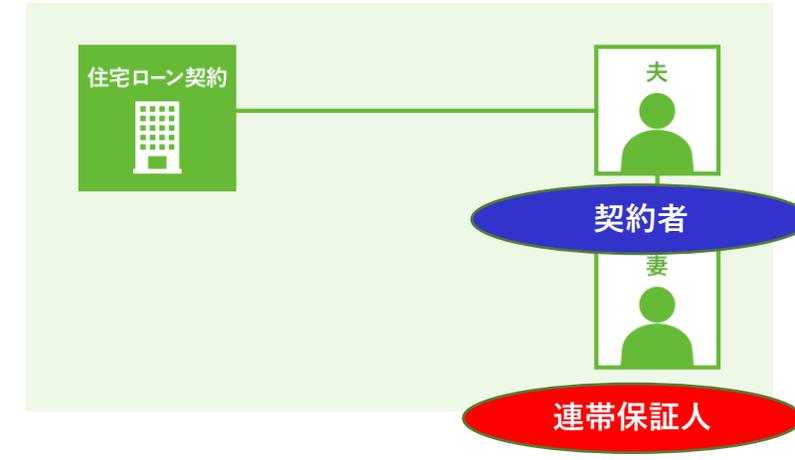
契約2本、諸費用2本分

連帯債務型



契約1本、諸費用1本分

連帯保証人型



契約1本、諸費用1本分

出所：すごい住宅ローン探し リクルートより一部加工

2世帯住宅の名義：税務上の注意点

区分登記では小規模宅地の評価減が適用できません。
共有登記の場合は、負担割合と登記割合を一致させないと贈与税課税リスクがあります。

| | 所有形態 | 登記の名義 | 小規模宅地の評価減の適用可否(80%減額) |
|------|----------------------|---|-----------------------|
| 単独登記 | 1戸の住宅として親、または子が単独で所有 | 親または子の単独名義 負担：子（親）100% 所有権：子（親）100% | 利用できる (一定の条件がある) |
| 共有登記 | 1戸の住宅として親子が共同で所有 | 費用負担の割合に応じて親子の共有名義 負担：子（親）40%(60%) 所有権：子（親）40%)60%) | |
| 区分登記 | 2戸の住宅として親子が個別に所有 | 親子それぞれの単独名義 | 利用できない |

出所：2023.11.11 日経新聞から筆者一部追記

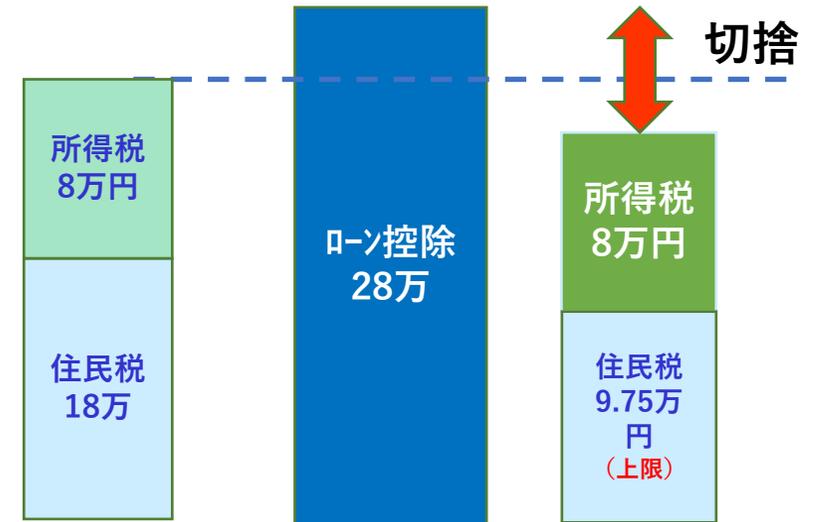
制度の要件が複雑なので確認してから初年度は確定申告します。

- ✓2023/12/31まで居住：3000万円、0.7%、13年控除
2024/1/1以降居住：2000万円、0.7%、10年控除
- 借入期間10年以上、初年度は確定申告が必要
- ✓住宅の取得から入居までが、6ヶ月以内に本人が居住
(投資用、親族居住は適用なし)
- ✓控除を受ける本人の年間所得が**2,000万円以下**(特例居住用家屋または特例認定住宅等の場合は**1000万円以下**)
- ✓登記簿床面積が50平方メートル以上、1/2以上居住用
- ✓居住用財産の3,000万円特別控除、居住用財産の長期譲渡所得の軽減税率の特例との併用はできない。

- ・住宅ローン控除は所得税の減税措置なので、通常は所得税から控除します。
- ・ただし、**所得税から控除額を引ききれない場合は、翌年の住民税からも控除可能です。**
- ・住民税からの住宅ローン控除は、所得税の確定申告や年末調整の内容が市区町村に通知される仕組みなので自分で申告は不要です。
- ・中古住宅、リフォームの場合は個別に要件を確認しましょう。

- ・1年目：確定申告(居住年の翌年1/1~)が必要です。2年目以降：年末調整(会社員)です。自営業の場合は毎年、確定申告をします。

合計還付額 17.75万円 < ローン控除額28万円
(省エネ住宅の場合)



支払税額

控除税額

(毎年、この限度額で控除される)

住宅ローン控除詳細条件

| 区分 | 居住年 | | | |
|---------------------------------|---|------------|---------------------------|------------|
| | 2022(令和4)年 | 2023(令和5)年 | 2024(令和6)年 | 2025(令和7)年 |
| 認定長期優良住宅 (長期優良住宅) | 5,000万円 【13年間】 | | 4,500万円 【13年間】 | |
| 低炭素建築物 (認定低炭素住宅) | | | | |
| 低炭素建築物とみなされる特定建築物 (認定低炭素住宅) | | | | |
| 特定エネルギー消費性能向上住宅 (ZEH水準省エネ住宅) | 4,500万円 【13年間】 | | 3,500万円 【13年間】 | |
| エネルギー消費性能向上住宅 (省エネ基準適合住宅) | 4,000万円 【13年間】 | | 3,000万円 【13年間】 | |
| 一般の新築住宅 (その他の住宅) | 3,000万円 【13年間】 | | 0万円(2,000万円) 【10年間】(注) | |
| 控除率 | 全期間 一律 0.7% | | | |
| 所得要件 | 合計所得金額 2,000万円以下 (特例居住用家屋・特例認定住宅等 ⇒ 1,000万円以下) | | | |
| 床面積要件 | 50㎡以上 (特例居住用家屋・特例認定住宅等 ⇒ 40㎡以上50㎡未満) | | | |

出所： 国税庁HP (2024.4.30現在掲載)

住宅ローン控除詳細条件

| 番号 | 適用要件 |
|----|--|
| 1 | 住宅の新築等の日から6か月以内に居住の用に供していること。 |
| 2 | この特別控除を受ける年分の12月31日まで引き続き居住の用に供していること。 (注) 個人が死亡した日の属する年にあつては、同日まで引き続き住んでいること。 |
| 3 | 次の(1)または(2)のいずれかに該当すること。 (1) 下記(2)以外の場合 イ 住宅の床面積(注1)が50平方メートル以上であり、かつ、床面積の2分の1以上を専ら自己の居住の用に供していること。 ロ この特別控除を受ける年分の合計所得金額が、2,000万円以下であること。 (2) 特例居住用家屋または特例認定住宅等の場合 イ 住宅の床面積(注1)が40平方メートル以上50平方メートル未満であり、かつ、床面積の2分の1以上を専ら自己の居住の用に供していること。 ロ この特別控除を受ける年分の合計所得金額が、1,000万円以下であること。 |
| 4 | 10年以上にわたり分割して返済する方法になっている新築または取得のための一定の借入金または債務(住宅とともに取得するその住宅の敷地の用に供される土地等の取得のための借入金等を含みます。)があること(注2)。 |
| 5 | 2以上の住宅を所有している場合には、主として居住の用に供すると認められる住宅であること。 |

居住年が令和6年または令和7年である場合の一般の新築住宅である場合の適用要件

居住年が令和6年または令和7年である場合の一般の新築住宅については、以下の適用要件を満たす必要があります。

| 一般の新築住宅の区分 | 適用要件 |
|--|---|
| 下記以外の一般の新築住宅 (床面積が50平方メートル以上) | 次のいずれかを満たすこと。 イ 令和5年12月31日までに建築確認を受けているものであること。 ロ 令和6年6月30日までに建築されたものであること。 |
| 特例居住用家屋に該当するもの (床面積が40平方メートル以上50平方メートル未満) | 令和5年12月31日までに建築確認を受けているものであること。 |

| | |
|---|--|
| 6 | 居住年およびその前2年の計3年間に次に掲げる譲渡所得の課税の特例の適用を受けていないこと。 (1) 居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例(措法31の3①) (2) 居住用財産の譲渡所得の特別控除(措法35①) (注) 被相続人の居住用財産の譲渡所得の特別控除(措法35③)により適用する場合は除きます。 (3) 特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例(措法36の2) (4) 財産を交換した場合の長期譲渡所得の課税の特例(措法36の5) (5) 既存市街地等内にある土地等の中高層耐火建築物等の建設のための買換え及び交換の場合の譲渡所得の課税の特例(措法37の5) |
| 7 | 居住年の翌年以後3年以内に居住した住宅(住宅の敷地を含みます。)以外の一定の資産を譲渡し、当該譲渡について上記6に掲げる譲渡所得の課税の特例を受けていないこと。 (注) 一定の資産を譲渡したことにより上記6に掲げるいずれかの特例の適用を受ける場合において、その資産を譲渡した年の前3年分の所得税について住宅借入金等特別控除を受けているときは、当該譲渡をした日の属する年分の所得税の確定申告期限までにその前3年分の所得税について修正申告書または期限後申告書を提出し、かつ、当該確定申告期限までに当該修正申告書または期限後申告書の提出により納付すべき税額を納付しなければならないこととされています。 |
| 8 | 住宅の取得(その敷地の用に要する土地等の取得を含みます。)は、その取得時および取得後も引き続き生計を一にする親族や特別な関係のある者からの取得でないこと。 |
| 9 | 贈与による住宅の取得でないこと。 |

出所： 国税庁HP

Thinking time !

住宅の名義と税金について正しく理解しましょう。

名義

- ・ 名義は単独ですか。ご家族との共有名義にしますか。
- ・ 頭金とローン負担額割合と名義の登記割合が違くと何が問題になりますか。



住宅ローン減税

- ・ 適用される要件を確認しましょう。
- ・ 手続きも確認しておきましょう。

業務範囲 ～当事務所で取扱相談範囲について～

● 個人のお客様のご相談

◆ ライフプランニング

お金の将来を見えるようにします

◆ 贈与・相続支援

ご家族の誰にもご納得いただけるようなプランニングをします

◆ 任意後見・家族信託

移行型任意後見契約や家族信託の利用をご支援します

● 各種セミナー

◆ 世代別セミナー

◆ テーマ別セミナー

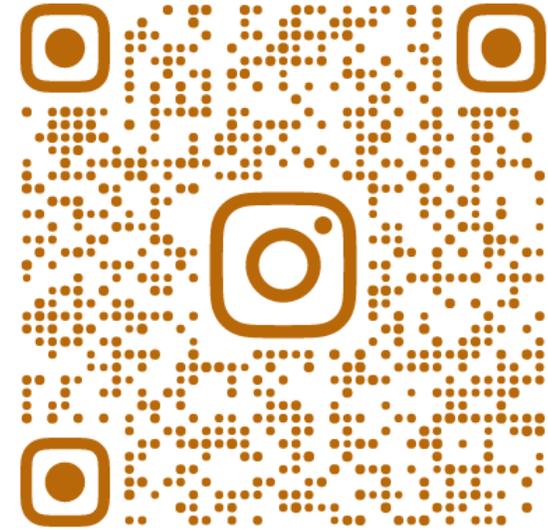
詳細はホームページとインスタをご覧ください

ホームページ



<https://www.fp-aichi-lcm.jp>

インスタグラム



@FP_YOSHISAN