

帰国後に海外の居住用財産を譲渡した場合の課税関係

税理士 高山 政信

〔事例〕

日本人甲は、内国法人乙社の米国現地法人丙社に長年勤務していたが、丙社の事業が好転しないことから、乙社では、米国での事業から撤退して、中国を中心とするアジアでの事業に集中することになった。そこで、甲は、丙社の米国の撤退作業を終えて、乙社に戻ることで、昨年日本に帰国した。

甲は、米国へ赴任後、米国での生活が自分のライフスタイルにあっていたため、米国での永住を想定して現地に住居を取得していたが、今後、米国勤務の可能性のないことや日本にいる両親の世話などを考えると、米国の住居を処分すべきと考えていたが、丙社の撤退作業に忙殺されて、帰国前に売却することができず、やっと今年になって売却できることになった。

米国の住居の売却に当たっては、米国で10%の税金が源泉徴収されると聞いているが、わが国での課税関係はどのようになるのか。

〔ポイント〕

海外の居住用財産の譲渡と米国での課税との関係である。平成16年の税制改正で導入された特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除制度を含めて、次のとおり検討する。

- 1 米国での課税関係
- 2 居住用財産の課税の特例

- 3 外国税額控除の適用関係
- 4 実務的な対応

〔検討〕

1 米国での課税関係

(1) 米国の国内法

米国の非居住者が、米国に所在する不動産を売却した場合、その利益については米国において課税される (IRC897(a))。また、当該不動産を購入する者は、原則として、その購入代金(グロス)の10%を源泉徴収しなければならないと規定されている (IRC1445)。

非居住者は、売却した翌年の米国での確定申告において、純所得(ネット)について課税され、当該納税額が源泉徴収税額に満たない場合は、差額は還付されることとされている。当該納税額が源泉徴収税額を超える場合は、追加して納税することとなる。

(2) 日米租税条約の適用関係

新日米租税条約13条1項では、「一方の締約国(日本)の居住者が他方の締約国(米国)内に存在する不動産の譲渡によって取得する収益に対しては、当該他方の締約国(米国)において租税を課することができる。」と規定している。

したがって、甲は、米国の国内法どおり米国で課税されることになる。

2 居住用財産の課税の特例

居住者である甲は、全世界所得について課税されることから、米国の不動産の売却益についてもわが国でも課税されることになる。

(1) 居住用財産の譲渡所得の特別控除

個人が、その居住の用に供している家屋及び当該家屋とともにするその敷地の用に供されている土地等（以下「居住用財産」という。）若しくは当該家屋が個人の居住の用に供されなくなった日から同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に売却したときは、その譲渡所得の金額から3,000万円までの特別控除が認められている（措法35）。

甲が、居住用財産をその居住しなくなった後3年以内に売却した場合、居住用財産が国内にあることを条件としていないため、居住用財産に係る特別控除の適用があることになる。

なお、特定居住用財産の譲渡の際、住宅ローン残高が売却収入を上回る場合に、その債務超過額について他の所得との損益通算及び繰越控除が認められる制度（措法41の5の2）が創設されたが、従来の特定居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除では、新しく住宅を取得することが要件とされていたが、本特例では住宅の取得は要件とされていない。しかしながら、特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除制度については、国内の居住用財産に限定されている（措法41の5の2⑦一）ことから、個人が海外に所在する居住用財産を売却した場合には適用がないことに留意する必要がある。

3 外国税額控除の適用関係

本件では、米国とわが国で二重に課税されることから、その二重課税の調整のために外国税

額控除を適用することとなる（所法95）。

(1) 外国税額控除の適用時期

外国税額控除は、外国所得税の納付が確定した時に適用されることとされている。源泉徴収の対象となるものについては源泉徴収がされた時に、確定申告の対象となるものについては確定申告の時に、それぞれ確定することと解されている。

甲の場合、上述の米国での課税のとおり、甲の居住用財産の売却時に源泉徴収され、そして、翌年の確定申告により源泉徴収税額の精算がされることになる。

したがって、甲としては、源泉徴収時又は確定申告時に外国税額控除を適用することができることになる。

(2) 外国税額控除の国外所得金額等の計算

甲が、居住用財産の特別控除を適用する場合、控除限度額の計算においては、特別控除額を控除した金額を基礎として計算しなければならない（措法35①一、措令20③）。

4 実務的な対応

個人が非居住者期間中に取得した米国の財産は、非居住者期間中に売却するのが通常であるが、居住者になってから売却すると、不動産の所在地国である米国とわが国で二重に課税されることになる。

二重課税の調整のために外国税額控除を適用することとなるが、実務的には、米国での確定申告後、わが国で申告するのが相当と思われるが、そのためには、売却年度において、国外源泉所得の発生による外国税額控除の枠の確保のための確定申告をしなければならない。そして、その翌年に、米国で確定申告により納税額が確定した段階で、外国所得税額の控除のためわが国で確定申告をすることとなろう。