

米国における賃貸料収入の課税について

〔設 例〕

日本の居住者（個人）Aは、円高を利用してハワイに家屋を購入し賃貸することとした。この場合の米国及び日本における課税関係はどのようになるのか。

〔ポイント〕

本事例の場合に、考慮しなければならないポイントを列挙すると次のとおりである。

- 1 Aの日米両国における居住形態。
- 2 当該賃貸料収入の所得源泉地。
- 3 米国における非居住者課税。
- 4 日米租税条約の適用。
- 5 日本における当該不動産の賃貸により生ずる所得の計算方法及び外国税額控除の適用。

〔検 討〕

1 日米両国における居住形態

(1) 日本における居住形態

日本において、納税者（個人）は居住者と非居住者に大別され、居住者はさらに非永住者と永住者に区分される。居住者とは、国内に住所を有し、又は現在まで引き続いて1年以上居所を有する個人をいうとされ、また、非永住者とは、居住者のうち、国内に永住する意思がなく、かつ、現在まで引き続いて5年以下の期間国内に住所又は居所を有する個人をいうとされている。したがって、

永住者は居住者のうち非永住者以外の居住者ということになり、非居住者とは居住者以外の個人をいうこととなる。このような居住形態の区分を設ける理由はそれぞれの区分ごとに課税所得の範囲が異なるためである。以上の定義により、日本に居住する日本人、日本に居住し、かつ、永住する意思のある外国国籍の個人、及び、5年を超えて日本に居住する外国国籍の個人は永住者となるが、これらの者は、その全世界所得について日本で課税の対象とされる。したがって、居住者については、本事例のように国外に所在する資産から生ずる所得も当然に日本で課税される。また、居住者のうち非永住者については、国内源泉所得、及び国外源泉所得のうち国内で支払われた金額と国外からの送金額の合計額が課税の対象とされる。本事例の居住者が永住者であればハワイの賃貸料収入はすべて日本で課税されることとなるが、当該居住者が非永住者であれば、当該所得についてはハワイで賃貸料を受領し、かつ、日本への送金がない限り日本で課税されることはない。

(2) 米国における居住形態

米国における市民権の取得の方法としては米国内での出生と帰化とがあり、この市民権を有する者は居住する場所の如何にかかわらず全世界所得について米国で課税される。米国民権を持たない外国人については1985年の内国歳入法（以下「IRC」という）の改正により、「居住外国人」及び「非居住外国人」の定義が新たに規定された

(IRC 7701条(b))。この規定によれば、米国における居住外国人は米国市民と同様に全世界所得について米国で課税を受ける。米国において外国人が居住者とされるのは、次の場合である。

(1) 米国の合法的永住者である場合(グリーンカード テスト)。

(2) 居住テストの要件を満たす場合。

(3) 所定の要件を満たす者が選択をした場合。

(1)のグリーンカードとは、米国に永住を希望する者等が取得を要するビザのことで、当該ビザの所有者は米国において居住を開始した日から米国の合法的居住者として扱われる。(2)の居住テストの要件を満たす場合とは、当該個人が暦年を通じて31日以上米国に滞在し、かつ、当該個人が連続する3カ年に次の算式による米国滞在の日数の合計が183日以上である場合である。この算式は、 $\text{当年の滞在日数} + \text{前年の滞在日数} \times \frac{1}{3} + \text{前々年の滞在日数} \times \frac{1}{6}$ である。ただし、当該個人が米国よりも外国とより密接な関連を有し、かつ、当年の米国滞在日数が183日未満の場合はこのテストの要件を満たす場合に該当しないことになっている。(3)所定の要件を満たす外国人は選択により、当該選択の年より米国の居住者となる。

本事例の場合、日本の居住者Aは上記の米国の居住者の要件に合致しなければ米国の非居住外国人として取り扱われることとなる。

2 賃貸料収入の所得源泉地

米国に所在する資産の賃貸から生ずる所得については、日本の国内法によれば、国外に所在する資産から生ずる所得となるので国外源泉所得となる。また、IRCによれば、当該所得は米国に所在する資産の賃貸から生じた所得であることから米国源泉所得となる(Sec. 861-a-4)。また、以下4で述べるとおり、日米租税条約(以下「条約」という)の所得源泉規定も上記の日米のそれぞれの国内法の所得源泉規定と同様であることから結

論として当該所得は米国源泉所得となる。

3 米国における非居住者課税

米国における居住外国人は米国市民と同様にその全世界所得が課税の対象とされるが、非居住外国人の課税所得は、米国における事業と実質的に関連ある所得(以下「実質関連所得」という)及び米国源泉の所得である。本事例の不動産所得の場合、課税方法として、当該所得が実質関連所得とされれば、収入金額から必要経費を控除した所得金額に対して累進税率の適用により課税される。また当該所得が事業との関連がない投資所得とされれば、利子、配当、使用料の場合と同様に、その収入金額に対して30%の税率による源泉徴収課税が行われる。ただし、不動産所得に係る源泉徴収については利子等の場合と異なり条約上の軽減税率の適用はない。

不動産所得が実質関連所得に該当するか否かについては、一定の判定基準がある。賃貸料の徴収、家屋等の補修、管理費の負担、及びその他の経常的管理が当該資産の所有者又はその代理人によってなされているときには、当該賃貸所得は米国において実質関連所得とされる。しかしながら、当該者が、管理費、補修費を賃借人に負担させ、これらの費用を賃貸収入と相殺するネットリース契約のような場合には、当該所得は米国における投資所得とされる。

4 日米租税条約の適用

条約上、不動産から生ずる所得については、これらの財産の所在地を所得の源泉地としている(条約6条(4))。また、当該所得で米国にある恒久施設に帰せられるものは米国源泉所得とされており(条約6条(8))、いずれの場合においても本事例の所得は米国の源泉所得とされる。

また、当該所得の条約上の適用条項については、事業所得条項(条約8条)又は不動産所得条項(条約15条)のいずれかが考えられるが、当該者が米

国に恒久的施設を有する場合には事業所得条項が適用され、恒久的施設を有しない場合には、不動産所得条項の適用がある。当該不動産所得が米国内で実質関連所得に該当した場合であっても、当該者が米国内に恒久的施設を有しない限り条約上は不動産所得条項の適用があり、いずれにしても、恒久的施設の有無にかかわらず当該所得について米国内で課税が行われることとなる。

5 日本における課税

本例においてAが永住者である場合には、国外の不動産所得についてもこれを申告する必要がある。その申告の際に留意すべき点は次のとおりである。

第一は外貨の円換算である。不動産所得の収入金額及び経費の金額が外貨表示の場合、客観的な外貨換算レートに基づいて円表示による申告が必要とされる。この外貨換算レートに関して所得税法上明定された規定はないが、客観的な外貨換算レートとして、例えば、収入金額を国内に送金した時点での換算レート、経費の支出に当てるために国外への送金時における換算レートが考えられ、さらに外為銀行の月平均又は年平均のレートを使用することも可能と思われる。第二の点は、米国税法における減価償却の耐用年数と日本の法定耐用年数に相違があるため、米国における減価償却費の計算を日本の所得税法に基づく減価償却費の計算に引き直しをしなければならない。また、償却資産の取得価額については、取得時の換算レートによる円換算が必要とされよう。その他については、原則として、国内の資産から生ずる不動産所得の計算の場合と同様の方法でその所得金額が算定される。

さらに、米国で課された所得税については日本において外国税額控除の対象とすることができる。外国税額控除については以下に計算例を示すこととする。

この計算例においては、米国の不動産所得は投資所得として扱われ、その収入金額の30%が源泉徴収されたものとする。また、Aの国外所得は米国の不動産所得のみであったものとする。

(計算例)

米国不動産所得	300 (注1)
その他の所得	<u>1,200</u>
総所得金額	1,500
課税所得	1,400
所得税率(40%)	560
外国税額控除	<u>-112 (注2)</u>
納付税額	448

(注1)

米国不動産所得の収入金額	500
米国不動産所得の経費	<u>-200</u>
米国不動産所得	300
米 国 所 得 税	$500 \times 30\% = 150$

(注2)

控除限度額の計算	$560 \times \frac{300}{1500} = 112$
米 国 所 得 税 額	150
控除できる外国税額	112
控除限度超過額として翌年に繰り越される金額	$150 - 112 = 38$

(税理士 小沢 進)