

海上分譲マンションの税務

はじめに

2年ほど前の平成13年の夏に、他誌で恐縮であるが、雑誌「フォーブス日本版」より海上分譲マンションの税務について問い合わせを受け、そのインタビュー記事が同誌に掲載された（平成13年12月号）。

この問い合わせの内容は、マイアミとバハマに本拠を置く法人が世界初の海上分譲マンションであるクルーズ船を建設して、その権利を販売する予定という記事があり、この場合、この船に乗り込む者は、税制上の特典を受けることができるのかどうかというものである。

この話は、その後どうなったのか忘れていたが、昨年末（平成14年）にテレビの番組制作会社から私に電話があり、この船が完成したが、この船に乗る者（海上分譲マンションの購入者）は、税務上の特典を受けることができるのか質問があった。本稿は、この海上分譲マンションの税務の話である。

1 海上分譲マンションとは何か

フォーブスの記事によれば、この海上分譲マンションは、このクルーズ船に建設された110戸のうち、販売された86戸で、50年のリースの価格は2億4,000万円（103m²）から8億1,600万円（300m²）であるが、年間手数料として、

購入価格の6%が必要となる。ちなみに、8億1,600万円のフラットを購入すると、年間の手数料は、約4,900万円である。そして、この船に住む居住者320人に対して、乗組員は340名と多く、海上においてこれら居住者は、長期間生活することになる。

この船の船籍はこの記事からは明らかではないが、推測では、タックスヘイブンであるバハマ又はパナマではないかと思われる。そして、この海上分譲マンションの居住者は、世界各地をこの船でクルーズして生活することになり、どこの国からも課税されずに節税になるのではないかということが「海に浮かぶタックスシェルター」というこの記事の英文タイトルになっている。

2 個人の居住形態と課税

最初に、個人の所得税課税について考えると、その基本は、この個人の居住形態である。一般に、居住者に該当する個人は、その居住地国においてすべての所得（いわゆる全世界所得）について課税を受けることになる。逆に、その国に住所又は居所等を有しない非居住者は、その所得の生じた国でその国において生じた所得のみに対して課税を受けることになる。

例を挙げれば、日本を居住地国とする個人は、国外において所得を得た場合であっても日本に

Topics of International Taxation

においてその国外所得を申告して納税することになる。逆に、外国に居住している個人が、日本に短期的に来日して所得を得る場合又は利子、配当、使用料等の所得を日本において得る場合等、この個人の日本における居住形態は、非居住者であることから、日本に源泉のある所得（国内源泉所得）のみが日本において課税となり、本国では、日本の所得とその他の所得のすべてが合算されて課税となる。

したがって、仮に、日本居住者である個人が、日本における課税を回避するために、外国（例えば、税金のないタックスヘイブン）に移住して日本非居住者となる場合、その居住地国となるタックスヘイブンでは課税がないとしても、その個人の所得が相変わらず日本において生じている場合、この個人は、日本における課税を避けることができないことになる。

3 米国市民の課税

米国の市民権を有する者は、その居住する場所にかかわらず、米国において全世界所得に係る租税を納税する義務がある。例えば、日本の居住者であるとともに、米国の市民である者は、日本と米国の双方において、全世界所得を申告しなければならない。

このような理由から、米国市民権を有する者は、税金のないタックスヘイブンに移住したとしても、米国における納税義務を避けることはできない。このような事態を回避するために、この個人が、米国市民権を放棄したとしても、税法ではこのような状況を想定して、この個人に対して、その後10年間にわたり米国市民権を

有するものとして課税をすることになっている。

4 日本居住者の場合

日本居住者がこの海上分譲マンションを購入した場合、その課税関係はどうなるのであろうか。この海上分譲マンションは、購入価格も高額であるが、年間の支払手数料も高額であり、その他船上における生活費はこれらの金額とは別に必要になる。したがって、日本にある資産（動産及び不動産）のすべてを処分して金銭に替えて、タックスヘイブンの銀行にでも預金するのであれば、その資産の処分時に税金を支払うことで、所得税に関しては（相続税は別である。）どこの国からも課税を受けることはないであろう。

しかし、資産処分時の税金を節約するために、日本における所得（国内源泉所得）の発生をそのままにしてこの船に乗り非居住者となる場合、国内源泉所得について非居住者としての課税が残ることになる。

また、日本における家屋を処分せずに残して、主として年の大半を船上で過ごすか、何度か日本の家屋に戻るような場合、海上分譲マンションに住み替えることにより、居住者としての居住形態が変更されたともみられずに、居住者として、日本において課税を受ける可能性も高いといえる。

以上のことから、日本居住者の場合、海上分譲マンションが租税回避に結びつく可能性は低いということになる。

中央大学商学部教授

矢内 一好