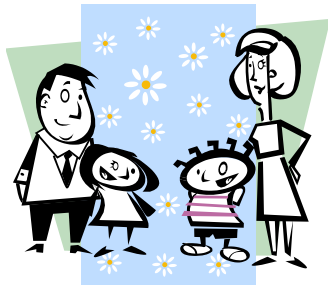


FP 相続新聞 【相続貧乏にならないために】

人気のハワイで不動産を購入すると・・・

平成 28 年 9 月号

ハワイの不動産国別購入者ランキング(2008～2015年)は、1位カナダに続き日本が2位、以下、3位シンガポール・4位オーストラリア・5位香港・6位中国・7位韓国と続いており、多くの日本人がハワイの不動産を購入していることが分かります。日本に居住



する日本人が、ハワイの不動産を取得した時、保有しているとき、売却するとき、そして日本に居住する配偶者や子へ贈与または相続させるときの手続きや基本的な課税関係はどうなっているのでしょうか。●ハワイで不動産を購入した場合、「不動産取得税」「消費税」、そして「不動産会社への報酬」を支払う必要はありません。必要なのは日本にはない、エスクロー会社(米国公認の、中立の立場で取引手続きを行う会社)への費用のみで、約1%です。●ハワイで、自分や家族が滞在するためにコンドミニアムや一軒家を購入するのであれば、税金は固定資産税しかかかりません。年2回(前期2月20日、後期8月20日迄)、評価額の0.35%を納付することになります。個人でハワイに不動産を所有する場合に多くみられるのが、ホテルや一戸建てを週単位・月単位で所有するという「タイムシェア」です。正式に登録され資産として残りますが、デメリットは、管理費の支払い義務が生じ、その上昇率は経営陣の意向により勝手に決められてしまう可能性が考えられます●購入物件を貸家とする場合は、固定資産税の他に、短期(30

日以内または6ヶ月以内)か長期(6ヶ月超)かの区分によって消費税およびホテル税が課税され、短期賃貸の場合、消費税4.712%・ホテル税9.25%の税負担が必要になります。更に、30日以内の短期の場合は、通常の3.7倍の固定資産税が課せられますので、あまりメリットがないのが現実です。一方、長期賃貸の場合は、ホテル税課税はなく、固定資産税は通常の住宅扱いとされています。●購入不動産を売却する場合は、不動産会社への報酬が6%、そして、エスクロー会社に費用約1%が必要となります。売却時に、その場でエスクロー会社によって、買主の使用目的により10%又は15%の連邦税及びハワイ州税5%が源泉徴収されます。(譲渡損失が出る場合は、源泉免除申請を提出し回避できます)ハワイで得た譲渡所得は日本でも課税されますので、二重課税を調整するために日本で確定申告し外国税額控除を受けることとなります。●長期保有目的であれば相続税のことを考えておかなければなりません。米国の相続税は、「遺産税」と訳され、日本に住む日本人でも、遺産の所在地が米国であれば遺産税が課税され、死亡後9か月以内に申告納税を済ませなければなりません。税率は金額に応じて18～40%です。しかし、米国市民権を持つ人の基礎控除額は543万ドルですので、殆どの人は納税義務を生じません。ところが、日本居住の日本人が亡くなった場合の基礎控除額はたったの6万ドルしかありませんので、ハワイで小さなコンドミニアムを1つ持っているだけで、遺産税の支払いの対象になります。更に、ハワイ州では2010年より5～16%のハワイ独自の遺産税が復活し、もし最高税率の場合、連邦税とハワイ税を合算して56%もの課税となり、遺産の半分以上を税金でもっていかれることとなります。