

米国不動産投資の税務



内容

- 一般原則
- 投資形態
- 申告・課税手続き
- 日米の課税制度の違い
- 州税
- ケーススタディー

1. 一般原則

- 居住地での申告が原則
- 不動産に関しては所在地国で申告・納税
- 居住地：個人であれば居住国、法人であれば登記がされている国
- 家賃に関して源泉地国での課税は2通り：家賃の30%あるいは申告による方法
- 外国税額控除制度

2. 投資形態

- 個人あるいは共同名義(夫婦)
- 米国法人(Corporation, LLC)
- 日本法人の支社

3. 課税

- 不動産所在地での申告・納税、そして日本での申告
- 米国法人の場合は日本での申告の必要なし
- 源泉税(カリフォルニア7%)
- 累進課税

既婚者の税率

- **2013 Tax Rates - Married Filing Separately –基礎控除 \$3800**
- 10% 0 to \$8,925
- 15% \$8,925 to \$36,250
- 25% \$36,250 to \$73,200
- 28% \$73,200 to \$111,525
- 33% \$111,525 to \$199,175
- 35% \$199,175 to \$225,000
- 39.6% Over \$225,000

独身者の税率

- **2013 Tax Rates - Single Taxpayers – 基礎控除 \$ 3800**
- 10% 0 to \$8,925
- 15% \$8,925 to \$36,250
- 25% \$36,250 to \$87,850
- 28% \$87,850 to \$183,250
- 33% \$183,250 to \$398,350
- 35% \$398,350 to \$400,000
- 39.6% Over \$400,000

法人稅率(現行)

- 0 — 50,000 15%
- 50,000 — 75,000 25%
- 75,000 — 100,000 34%
- 100,000 — 335,000 39%
- 335,000 — 10,000,000 34%
- 10,000,000 — 15,000,000 35%
- 15,000,000 — 18,333,333 38%
- 18,333,333 以上 35%

4.日米の課税の違い

- 減価償却
- 利息の処理
- 税率

5. 州税

- 物件のある州での申告
- 法人のある州での申告
- カリフォルニア : ユニタリー課税
 - 個人は最高約10%、法人は約9%フラット(最低税 \$ 800)
- テネシー: 不動産所得の課税は0(個人)
 - 法人は6.5%フラット + 純資産の0.25%

6. ケーススタディー

- 1. 夫婦での投資（20万ドルの物件・カリフォルニア）
- 2. 法人での投資（20万ドルの物件・テネシー）

物件1				
		\$	Yen	合計
家賃収入		20,000		20,000①
経費				
	修繕費	500		500
	管理費	2,000		2,000
	租税公課	2,000		2,000
	保険料	500		500
	旅費		1,000	1,000
	雑費		400	400
経費合計		5,000	1,400	6,400②
ローンの支払い		12,000		12,000③
キャッシュフロー				1,600①－②－③
減価償却費		3,600		3,600④
支払い金利		5,000		5,000⑤
課税所得				5,000①－②－④－⑤

物件1					
		\$	Yen	合計	
家賃収入		20,000		20,000	①
経費					
	修繕費	500		500	
	管理費	2,000		2,000	
	租税公課	2,000		2,000	
	保険料	500		500	
	旅費		1,000	1,000	
	雑費		400	400	
経費合計		5,000	1,400	6,400	②
ローンの支払い		12,000		12,000	③
キャッシュフロー				1,600	①－②－③
減価償却費		6,000		6,000	④
支払い金利		5,000		5,000	⑤
課税所得				2,600	①－②－④－⑤