

はやぶさ 第159号 2015年11月13日(金)

=====
今回のシリーズでは「アメリカでの不動産投資」について経験豊かな
専門家により解説してもらいます。

「アメリカ不動産の活用について」

5回シリーズの 第2回

著者： Reavans Corporation
アカウントエグゼクティブ
富山 雄介

=====
はやぶさ 第159号を発信します。

【タイトル】「アメリカ不動産の活用について」

***** 本題 *****

第2回 「節税としての見方」

主に日本にお住いの方が米国不動産を保有した際の税金面について考えていこうと
思います。

はじめに、米国不動産の税務について基本的な部分を考えます。

日本では、海外のどの国での所得に関しても課税対象になりますので、日本の税制に
沿って申告・納税を行う必要があります。ただし、不動産所得に関してはその不動産
のある国に優先的に課税権があります。よって、日本にお住いの方でも米国での不動産
所得に関してはまず米国側で申告手続きを行い、その次に日本にて日本の税制に沿って
申告・納税を行います。

日本とアメリカでは租税条約が結ばれているので、米国側で発生した分の税金については、
日本において外国税額控除を受けることができます。

例えばアメリカでの税額が 40 万円、日本での税額が 100 万円の場合、日本で納税する金額は $100 \text{ 万円} - 40 \text{ 万円} = 60 \text{ 万円}$ となります。

これによって、日本とアメリカで重複して税金を支払うことは原則的に無いようになっています。

日米の課税制度の大きな違いとして、減価償却費の計算方法が挙げられます。

アメリカでは、不動産の耐用年数は居住用が一律 27.5 年、商業用は 39 年での定額償却となります。これは米国側で申告する際に適用される減価償却費の計算方法であり、日本での申告時には日本における減価償却費の計算方法で償却年数を算出します。日本での不動産の耐用年数は、住宅用の場合、鉄筋コンクリート造のもので 47 年、レンガ造のもので 38 年、木造のもので 22 年といったように構造によって分かれています。

節税としての見方に戻りますが、日本にお住いで米国不動産投資をされている方が多くが上記の減価償却に着目して運用をしています。

日本では、中古資産の耐用年数は法定耐用年数ではなく、使用可能期間として見積ることができます。そして、海外の中古物件のように使用可能期間の見積もりが困難である場合、簡便法によって耐用年数を出すことができます。国税庁によるとそれは以下のようになっています。

1、法定耐用年数の全部を経過した資産

その法定耐用年数の 20%に相当する年数

2、法定耐用年数の一部を経過した資産

その法定耐用年数から経過した年数を差し引いた年数に経過年数の 20%に相当する年数を加えた年数

日本人投資家が注目しているのは上記 1、のような、法定耐用年数を過ぎてしまっている物件です。例えばアメリカで築 25 年の木造物件を購入した場合、その物件の耐用年数は法定耐用年数である 22 年の $20\% = 4$ 年（端数は切り捨て）で減価償却をすることができます。そして、そのような木造の中古物件はアメリカには数多くあります。

第 1 回目で触れたように、アメリカの中古不動産市場はかなり大きく、流通量は新築の 4 倍にもなります。そして都市の中心部など一部のエリアを覗いて物件の評価価値における土地と建物の割合は 2 対 8 といったものが少なくありません。不動産で償却できるのは土地を覗いた建物部分なので、建物割合の高いアメリカの中古物件は日本での減価償却において非常に効率が良いのです。

購入物件：築 25 年、木造

物件価格：3,000 万円

建物価値：2,400 万円

もし上記のような物件を購入した場合、物件価値の建物部分である 2,400 万円を 4 年で償却することができるため、日本での申告の際に毎年 600 万円の減価償却費を自身の所得に計上することができます。そうすることによって、償却期間の課税所得を効率よく圧縮することが可能になるのです。

今回は米国不動産投資において、節税のポイントとして一番注目される減価償却についてご紹介しました。もちろん 4 年間の償却期間を過ぎれば単純に家賃収入として所得が発生することになりますし、売却すれば日本の物件同様に譲渡所得税がかかります。不動産投資の税務に関してはご自身の運用目的や運用方法などによっても対策の仕方が変わってきますので、実際にご検討される方は日米の税務に長けた専門家にご相談されることは必須です。

次回は実際に購入を検討される方が気になる「**物件選びのポイント**」について考えたいと思います。

=====

【富山雄介のプロフィール】

米国ロサンゼルスで資産運用のアドバイスを行うリーバンスコーポレーションの日本支社に所属し、会員制ウェブサイト「棕櫚プレミアムサービス」を運営。

棕櫚プレミアムサービス：<http://www.shuroip.com>

カリフォルニア・テキサス・ハワイの不動産を中心とした資産運用の方法や、アメリカの進んだ金融知識を日本にお住いの投資家、経営者に向けて紹介している。

現在テキサスでの管理物件増加に伴い、現地を拠点とした事業拡大に向けて準備中。

=====

***** お知らせ *****

- ◆ マイナンバー制度導入を検討されている企業様へのご案内です。

マイナンバーの手引書・CDができましたので、発売を開始いたします。

- (1) 手順通りやれば誰にでもできる
マイナンバー制度運用手引書 1,000円(税込み) 送料着払い

<目次>

- 1) 推進体制と責任者を決める
- 2) 従業員に説明するとともに、協力を依頼する
- 3) 税理士や社会保険労務士等への業務委託
- 4) 個人事業主取引先のリストアップとマイナンバー提供依頼
- 5) 安全管理措置の実施・・・・・・始業/終業点検の実行
- 6) 保管管理の実施や廃棄等のルール化
- 7) 2016年に実施する課題の準備をする(現法令の場合)
- 8) 付表 MyNa 問診シート

- (2) 手引書テンプレート、規程集等 CD 5,000円(税込み) 送料着払い

ご注文は

<http://www.hosbiz.net/pdf/20150907.pdf>

をプリント後必要事項を記入のうえ、注文票に記載のFAXでお願いします。
現品は、入金確認後に送付させていただきます。

また、予備調査をご希望の方は、

http://hosbiz.net/pdf/20150527_02.pdf

を開き、「問診シート」をプリントして、必要事項をご記入のうえ、FAXください。

FAX : 03-5832-9404

※ 特にP-マークや品質・環境／情報セキュリティISOを導入済みの
の企業様には、ローコストでの導入をご提案できます。

=====

◆パートナー会社の(株) I & C・HosBiz センターが、リーズナブルコストで
“現状を打破したい!” “はがゆい” ところに手当てする安心と安全の「かかり
つけ医」による「ビジネスドック」(企業の健康診断)のサービスを開始しました。
詳細は、以下のHPを参照ください。(マイナンバー制度にどう取り組むべきかの
診断もいたします。)

<http://www.hosbiz.net/pdf/dm.pdf>

=====

経営特くんゲーム 開催のスケジュールのご案内

「マスター20」、「トライアルゲーム」

詳細は下記のHPを参照ください。

<http://keiei-tokkunshi.jp/schedule.php>

- 毎回、熱心な皆さんが参加されています。繰り返し参加されることによって、
「経営力」がパワーアップされますとともに、「コミュニケーション力」も
体得できます。
- 「トライアルゲーム」(初回体験受講)の場合はテキスト代 1,000円

=====

■キットBOXを頒布いたします■

「経営特くんゲーム」に関心があり、トライアルゲームを受講された方、または、これから体験したい方、向けに「キットBOX」と「マネジメント会計3表」(MO、B/S、P/L)等のゲームに必要な表、ならびに、記入方法、戦略・作戦の考え方を解説した「DVD」を添えて提供いたします。

◆購入方法はお問い合わせください。

E-Mail: happy@keiei-tokkunshi.jp

◆価格 : 定価 70,000 円 (税別) 支払方法は、ご相談に応じます。

◆特典

- 1) 「トライアルゲーム」および「マスター20講座」を5回、無料で受講できます。
- 2) 申請いただければ、審査の上、「認定経営特訓士」に登録して頂けます(有料)。
- 3) 更に、インストラクターを目指す方には、特別料金で受講できますので、係までお問い合わせください。

=====

プレゼントのお知らせ

◆「人生に五計あり」の保存版を作りましたので、ご希望の方は、

happy@keiei-tokkunshi.jp

でお申込みください。

折り返し、メールにて送付させていただきます。

=====

一般社団法人 経営特訓士協会 (略称:KTGA)

URL <http://keiei-tokkunshi.jp/?mail>

アドレス：happy@keiei-tokkunshi.jp

発行責任者： 理事長 平本 靖夫、 編集： 理事 石川 昌平

配信解除URL：配信停止をご希望の際は、以下のアドレスをクリックしてください。

http://asu12.com/d.php?t=test&m=stone_river@ho