

海外不動産の譲渡その1 赤字でも税金がかかる？！

1. 標題にもあるとおり、海外不動産の譲渡については、たとえ赤字覚悟の売却であっても譲渡所得に対して日本で税金を納めないといけない場合があることをご存知でしょうか？

法人が所有している海外の保養所や、個人で所有されている別荘(condominium)について注意が必要となります。さてどのような場合に課税されるのでしょうか？以下の設例にて検討してみましょう。

2. 設例

経営者のAさんは2年前に配偶者Bと共有にてハワイの別荘(condominium)を購入しました。

購入日付：2012年10月1日

購入金額：1,050,000\$ (うち建物 500,000\$ 土地 550,000\$とします)

建物の種類：鉄筋コンクリート造の住宅 耐用年数：47年×1.5倍(非事業用) = 70年(0.015)

ところが、近所にできた新しい condominium の見学会に参加したところ非常に気に入りに、買換えを決意しました。少しの赤字は覚悟し売却募集をかけ、以下の条件で売却することができました。

売却日付：2014年10月1日

売却金額：900,000\$

譲渡費用：30,000\$

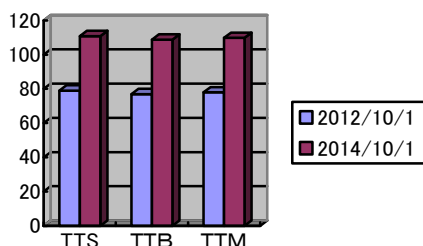
譲渡所得の金額は、土地や建物を売った金額から取得費と譲渡費用を差し引いて計算します。

また、取得費には、売った土地や建物の購入代金、建築代金、購入手数料のほか設備費や改良費も含まれます。

なお、建物の取得費は、購入代金又は建築代金などの合計金額から減価償却費相当額を差し引いた金額となります。(国税庁HPより)

さらに、今回の譲渡は米ドル建てにて決済が行われているため、邦貨換算を行って日本の所得税を計算します。

外国通貨で行われた不動産の譲渡所得の金額および不動産を取得した際の取得価額の金額は、原則として、その取引日における対顧客直物電信売相場と対顧客直物電信買相場の仲値(T.T.M)によることとされています。ただし、不動産を売却して外国通貨を直ちに本邦通貨とした場合には対顧客直物電信買相場(T.T.B)で、本邦通貨を外国通貨として直ちに海外不動産を取得した場合には対顧客直物電信売相場(T.T.S)で譲渡所得を計算することができます。(国税庁HPより)



対米ドル	TTS	TTB	TTM
2012/10/1	78.95	76.95	77.95
2014/10/1	110.76	108.76	109.76

▽TTMを用いて計算する場合

①取得費の計算

$$(500,000\$ - 500,000\$ \times 0.9 \times 0.015 \times 2年) + 550,000\$ = 1,036,500\$$$
$$1,036,500\$ \times 77.95円/\$ = 80,795,175円$$

②譲渡収入および譲渡費用の計算

- ・譲渡収入：900,000\\$ × 109.76円/\\$ = 98,784,000円
- ・譲渡費用：30,000\\$ × 109.76円/\\$ = 3,292,800円

③譲渡所得の計算

$$98,784,000円 - 80,795,175円 - 3,292,800円 = 14,696,025円$$

④A・B持分の按分

$$14,696,025円 \times 1/2 = 7,348,012円$$

⑤短期譲渡所得として分離課税により所得税を算定

$$7,348,000円 \times (所得税30\% + 住民税9\%) = 2,865,720円 \times 2名 = 5,731,440円$$

(※復興特別所得税 7,348,000 × 30% × 2.1% = 46,292円 が別途かかります。)

▽TTBおよびTTSを用いて計算する場合

①取得費の計算

$$(500,000\$ - 500,000\$ \times 0.9 \times 0.015 \times 2年) + 550,000\$ = 1,036,500\$$$
$$1,036,500\$ \times 78.95円/\$ = 81,831,675円$$

②譲渡収入および譲渡費用の計算

- ・譲渡収入：900,000\\$ × 108.76円/\\$ = 97,884,000円
- ・譲渡費用：30,000\\$ × 108.76円/\\$ = 3,262,800円

③譲渡所得の計算

$$97,884,000円 - 81,831,675円 - 3,262,800円 = 12,789,525円$$

④A・B持分の按分

$$12,789,525円 \times 1/2 = 6,394,762円$$

⑤短期譲渡所得として分離課税により所得税を算定

$$6,394,000円 \times (所得税30\% + 住民税9\%) = 2,493,660円 \times 2名 = 4,987,320円$$

(※復興特別所得税 6,394,000 × 30% × 2.1% = 40,282円 が別途かかります。)

▽まとめ

上記設例より、近年のアベノミクスによる円安の影響により米ドル建てでは譲渡損失であったとしても、日本における譲渡所得の計算においては、譲渡所得が生じるケースが想定されます。

そのため、売買契約の時期を円高時に成立させるなどの工夫が必要と考えられます。

不動産の売買金額は高額になる上に、為替の影響により税負担が思いもよらない金額になることもあるため、売却については注意が必要となるでしょう。

担当：大西 雅志