

中国深セン

深セン市羅湖区
深南東路5002号
地王商業センター12階1203-06室
電話: +86 755 8268 4480

中国上海

上海市徐匯区
斜土路2899甲号
光啓文化広場B号棟6階603室
電話: +86 21 6439 4114

中国北京

北京市東城区
灯市口大街33号
國中商業ビル3階303室
電話: +86 10 6210 1890

台湾台北

台北市大安区忠孝東路
四段142号3階-3
郵便番号: 10688
電話: +886 2 2711 1324

シンガポール

セシルストリート138号
セシル・コート13階1302室
郵便番号: 069538
電話: +65 6438 0116

米国ニューヨーク

ニューヨーク州ニューヨーク市
キャナルストリート202号3階303室
郵便番号: 10013
電話: +1 646 850 5888

米国「外国人不動産投資税法」のご紹介

外国人(譲渡人)は、米国不動産の権益を処分する時に 1980 年の「外国人不動産投資税法」(FIRPTA)に基づき、所得税を支払わなければなりません。FIRPTA によると、米国政府は、外国人による米国不動産の権益処分に対して課税する権利があります。

IRS により、「処分」とは、売却、交換、清算、贈与、買い戻し、譲渡等を含みますが、これらに限りません。外国人が所有する米国不動産の権益を購入する譲受人、指定購入者の仲介人及び決算係は、要求に従って 15%相当額を源泉徴収しなければなりません(2016 年 2 月 17 日前の処分に対する税率は 10%)。

ほとんどの場合、譲受人・買い手には源泉徴収の義務があります。譲受人・買い手としては、譲渡人が外国人であるかどうかを確認しなければなりません。譲渡人が外国人であり、譲受人は源泉徴収できなかった場合には、当該税額を負担する必要があるかもしれません。米国事業体(法人又はパートナーシップ等)が米国不動産の権益を処分する場合に、当該事業体自体は源泉徴収義務者となります。

譲受人・買い手は、外国人の処分により実現した総金額に対する源泉徴収税額を徴収、控除する必要があります。源泉徴収税率は 15%です(2016 年 2 月 17 日前の処分に対する税率は 10%)。

処分により実現した総金額は、次の各項目の総合を含みます。

- (1) 支払い済み、又は未払いの現金(元金に限る)
- (2) 譲渡済み、又は譲渡する予定のその他の資産の公正価値
- (3) 譲受人が負担する、又は財産譲渡の直前または直後に発生するあらゆる債務の金額

譲渡される不動産が米国人と外国人によって共同で所有される場合、各譲渡人は出資比率によって実現した金額を割り当てます。

啓源サービス分野

✓ 会社設立	✓ 口座開設	✓ 商標登録	✓ 監査及び保証業務
✓ 合併買収	✓ 人事給与	✓ 知的財産権	✓ 税務申告
✓ 税務計画	✓ 会計記帳	✓ 賃貸サポート	✓ 貿易支援

もっと詳細な情報や支援をご希望の場合は、下記のお問い合わせをご利用になってください。

メール: info@kaizencpa.com,

固定電話: +852 2341 1444

携帯電話: +852 5616 4140、+86 152 1943 4614

ライン・WhatsApp・Wechat: +852 5616 4140

Skype: kaizencpa

公式ウェブサイト: www.kaizencpa.com