

発行所

株式会社FPシミュレーション

大阪府中央区平野町3-1-10 Tel :06-6209-7678

編集発行人:税理士 三輪 厚二 Fax :06-6209-8145

### ◇ 国外にある不動産の売却

**Q** : アメリカ人である私は、来日して7年になります。この度、ハワイに所有している土地を売却することになり、譲渡益が生じる見込みです。

ところで、この譲渡益については、日本とアメリカのどちらで課税されるのでしょうか。

**A** : 日本とアメリカの双方で課税され、日本での外国税額控除で調整されます。

#### 【解説】

日米租税条約では、原則として、資本資産の譲渡益については譲渡者の居住地国でのみ課税することとされていますが、不動産等の財産の譲渡によって取得する収益については、財産が自国にあることのみをもって、その不動産等の存する国においても課税できるとされています。

また、あなたは来日して5年を超えていますので、永住の意思がないとしても永住者である居住者として取り扱われることとなります。したがって、海外財産の譲渡による所得（国外源泉所得）であっても、日本における所得税の課税の対象となります。

つまり、ご質問の土地の譲渡益については、居住地国である日本で課税されるほか、土地の存在するアメリカ（源泉地国）でも課税されることになるわけです。

なお、あなたが日本において所得税の確定申告をする際には、アメリカで課税された税額について外国税額控除の適用があります。

