税金特集 ④

不動産所得とキャピタルゲイン・ロス

KPMG米国グローバルジャパニーズプラクティス　パートナー
須田洋平



今回は課税の対象となる所得の解説をします。米国税法上の居住者になると、居住者期間については、全世界の所得を米国で申告する義務を負います。さまざまな所得のうち、給与所得に次いで金額が大きくなりやすいのは賃貸不動産と資産の売買から発生する所得ではないでしょうか。今回はこうした不動産所得とキャピタルゲインの税務上の取り扱いについて理解しましょう。

▽不動産所得

駐在などで米国に滞在中、日本での持ち家を賃貸している方も多いと思います。不動産所得は通常の所得と合算され累進税率で課税されます。賃貸所得の計算方法を理解し経費の申告漏れなどがないようにしましょう。

a　不動産所得の計算

賃貸収入（礼金、共益費収入を含む）から関連諸経費を控除した後の不動産所得が課税対象額となります。関連諸経費として、賃貸物件や家具の減価償却費、支払利子、固定資産税、保険料、修繕費、管理費などがあります。土地は減価しませんので、減価償却費は土地代を除き、建物部分の購入価格についてのみ計算します。減価償却の耐用年数は、米国内の居住用不動産については27・5年、米国外の不動産については30年となります。家具については別途償却年数が定められています。建屋及び海外にある家具等の償却は購入時の為替レートでドル換算され定額法で計算されます。収入や経費は、原則として受取、支払時の為替レートで米ドルに換算しますが、定期的に発生しているものであれば年平均レートで換算することが認められています。賃貸所得および経費の詳細はスケジュールEに記載します。

b　不動産所得の純損益控除制限

不動産所得が損失となった場合に、積極的に賃貸に関与していることを条件として他の所得との損益通算が認められます。積極的な関与とは、テナントとの交渉、修繕の手配などに関して決定権を持つことを指すのでハードルは低いですが、何もかも不動産管理会社まかせという場合は積極的に関与しているとはいえません。不動産所得の損失の損益通算は最高2万5000ドル（夫婦個別申告の場合1万2500ドル）ですが、所得が高いと控除の制限を受け、調整総所得が15万ドル（夫婦個別申告の場合7万5000ドル）超になると、控除はゼロになってしまいます。

c　日本での源泉徴収税額

日本で非居住者届けを出されている方は、通常賃貸収入から約20％が源泉徴収されます。賃料の約20％の源泉徴収税額は大きいですが、日本で確定申告をすることにより、諸経費を差し引いた純所得を課税対象額として税額を計算することができます。確定申告をすることで源泉徴収された税金のほとんどが還付される方も多いと思いますので、ご自身の状況を確認してください。

▽キャピタルゲイン・ロス（譲渡所得・損失）

a　株式、証券等の売却益

株式や証券等の売却益と売却損を相殺して得たキャピタル・ゲインは全額が課税対象となります。1年超保有していた資産の売却による長期キャピタル・ゲインは15％（所得の低い納税者の場合は0％、高所得者は20％）の優遇税率が適用されます。仮想通貨の売却についてもキャピタルゲイン・ロスの対象となりますのでご留意ください。仮想通貨取引は、別途Form 1040上での確認が求められます。

b　株式、証券等の売却損

売却益と損を相殺して損失となる場合のキャピタル・ロスは最高3000ドル（夫婦個別申告の場合は1500ドル）まで他の所得と相殺できます。使い切れなかったキャピタル・ロスは翌年以降に繰越すことができ、キャピタル・ロスがなくなる年まで繰越せます。

c　主たる住宅の売却益の非課税規定

主たる住居の売却益は夫婦合算申告では50万ドル、独身・夫婦個別申告では25万ドルまでを控除することが認められています。ただし、この控除を受けるには住居を所有し（所有要件）、かつ売却前の5年間のうち2年間を主たる住居として本人が実際に住んでいること（使用要件）が必要です。2年間主たる住居として住んでいれば何度もこの控除を受けることができます。また転勤、病気、その他予期不可能な事情で2年間の居住条件を満たすことができなかった場合は、特別に控除額を日数により按分し、減額された控除を適用できます。売却損が発生した場合は個人的損失とされ控除はできません。また、主たる住居に居住してから一旦賃貸に出し、その後主たる住居として再利用してから売却した場合には、別途控除の制限がありますので注意してください。

＊＊上記記事は、財務省通牒2301037条(a)(2)規定上の書面による税務アドバイスのための基準を満たすためのものではありません。また記事中の情報はすべて一般的なものであり、特定の個人もしくは事業体の状況への適用を意図したものではありません。現在施行されている税法に沿って書かれていますが、今後変更される可能性があるため、各個人は特定事項が発生した場合には、上記内容をそのまま適用するのではなく、実状に基づき専門家のアドバイスを受けるようにしてください。また記事中の見解や意見は著者個人のものであり、必ずしもKPMG LLPのものではありません。

リンカーン棺を覆った星条旗 NYの老舗ステーキハウスに

第16第大統領エイブラハム・リンカーンの葬列で棺の上にかけられた星条旗が13日、マンハッタンの老舗「キーンズ・ステーキハウス」（西36丁目72番地）店内に掲げられた。

リンカーン大統領は1865年、ワシントンDCで観劇中に暗殺された。遺体を収めた棺は、埋葬先のイリノイ州スプリングフィールドまでの1600マイルを葬列列車で運ばれ、その棺にかけられた唯一残る国旗が、同レストランが手に入れた37星旗「アップルゲイト・フラッグ」だという。リンカーン大統領の葬儀で棺を覆ったアップルゲイト・フラッグのアップルゲイトとは、軍医ルイス・アップルゲイトの子孫に150年以上受け継がれたことに因み、同葬列列車に同乗した上院議員6人の棺の担ぎ人のひとりエドウィン・D・モーガンに贈られた物だった。同旗が出店されていることを知り、52万5000ドルで落札した。

創業141年の同店は、米歴史を語る記念品の収集で知られる。同店2階のダイニングルームには、同大統領が南北戦争で5人の息子を失った未亡人宛てに送った「ビックスビーの手紙」や関連風刺画などを展示する「リンカーン・ルーム」があり、同旗は21世紀のコレクションとして加わった。

稲盛和夫経営道場 44

「宇宙の意志」と調和する心

世の中の現象を見ると、化の過程は偶然の産物ではなく、そこには必然性があると考えざるを得ません。

この世には、すべてのものを進化発展させていく流れがあります。これは「宇宙の意志」というべきものです。この「宇宙の意志」は、愛と誠と調和に満ち満ちています。そして私たち一人一人の思いが発するエネルギーと、この「宇宙の意志」とが同調するのか、反発しあうのかによってその人の運命が決まってきます。

宇宙の流れと同調し、調和をするようなきれいな心で描く美しい思いをもつことによって、運命も明るくひらけていくのです。

愛と誠と調和の心をベースとする

人生においても仕事においてもすばらしい結果を生み出すためには、ものの考え方、心のあり方が決定的な役割を果たします。

人を成功に導くものは、愛と誠と調和という言葉であらわされる心です。こうした心は、私たち人間がもともと魂のレベルでもっているもので、「愛」とは他人の喜びを自分の喜びとする心であり、「誠」とは世のため人のためになることを思う心、そして「調和」とは自分だけでなくまわりの人々みんなが常に幸せに生きることを願う心です。

この愛と誠と調和を尊ぶ心から出てくる思いが、その人を成功に導いていく基盤となるのです。



稲盛和夫 *Inamori Kazuo*

1932年-2022年　鹿児島市生まれ。1959年4月、京都セラミック株式会社（現京セラ）を設立。2005年からは名誉会長。また1984年、第二電電企画株式会社を設立。2000年10月、DDI（第二電電）、KDD、IDOの合併によりKDDI株式会社を設立。2001年6月より最高顧問。2010年2月、日本航空会長に就任。2015年4月に名誉顧問。一方、1983年から2019年末まで、ボランティアで、14,938人の経営者が集まる経営塾「盛和塾」の塾長として、経営者の育成に心血を注いだ。1984年には私財を投じ稲盛財団を設立。同時に国際賞「京都賞」を創設し、毎年、人類社会の進歩発展に功績のあった方々を顕彰。

勉強会への参加、入塾に興味のある方
＜連絡先＞
info@zabuton-usa.com（内海）
盛心塾ニューヨーク
www.seishinjukuny.org

スライドメソッドで英語を聴く

モリヤマハルカ



第4回　聴く教室は、子どもの声を守る場になる必要はない―

聴く文化がある家庭では「子どもは英語を「課題」ではなく「音」として受け取ります。うまく言えたかどうかよりも、「どんな音が出たか」に耳が向くからです。

ニューヨークで芸術教育の現場に関わる中で、安心のある空間では、子どもたちの声の響きが自然と変わることを実感してきました。正解と比べられる前に、その人の声そのものが受けとめられる。そこには静かな安心があります。

人は一人ひとり、声の響きも、息の流れも違います。正しい発音を目指すことは大切です。けれど、「間違えてはいけない」という強い緊張が重なると、声は縮こまり、ときには自分らしさまでも奥にしまい込んでしまいます。

英語を学ぶことは、誰かになることではありません。自分の声で、自分のリズムで、言葉を奏でることです。

英語は、比べるためのものではなく、つながるためのもの。声が縮こまらずにいられる場所があってこそ、人は自分のままで話せます。その土台にあるのは、やはり「聴く力」なのです。



モリヤマハルカ：スライドメソッド開発者／講師。著書『最強英語発音メソッド』。発音教育を通して、人が「聴く力」と「声でつながる力」を取り戻すことをテーマに活動。slidemethod.com



●移民法 [E、H、I、L、Oなどの各種ビザ及び永住権]
●会社法 [会社設立、運営、NPO設立含]
●芸術に関する法 [著作権、契約]

当事務所では、クライアントの立場にたち、それぞれのケースに合わせた的確なアドバイスとビザ取得のお手伝いを致します。特に、O-1ビザについては、過去5年間で約500件を超える申請のお手伝い、並びに取得の実績を誇っています。

加藤恵子 Law Office of Keiko Kato 法律事務所
●米国移民法弁護士協会所属
●エンターテイメント・スポーツ法弁護士委員会所属
●Alliance for Business Professional Services所属
Phone: 1.212.521.4046
Fax: 1.212.541.3944
E-mail: kkatonyc@earthlink.net
1325 Avenue of the Americas, 27th Fl.
New York, NY 10019

New Jersey州で移民法のことなら NPZ弁護士事務所
VISASERVE Nachman, Phulwani, Zimovcak Law Group, P.C. Immigration and Nationality Law
グリーンカードや就労ビザ、その他さまざまなビザサポートを行っています。
（代表）: 201-670-0006 / info@visaserve.com
日本人スタッフが適切に対応致しますので安心してご相談下さい。
Mina（日本人スタッフ): 201-670-0006 (ext.109)/ mina_tanaka@visaserve.com
ニュージャージーオフィス(2拠点)
VISASERVE Plaza, 487 Goffle Road, Ridgewood, NJ 07450
907 Route 202 North, Raritan, NJ 08869
ニューヨークオフィス
1180 Avenue of the Americas, 8th Floor, New York, NY 10036
ニュースレターご希望の方は、TEXTで22828へ"NPZLAWGROUP"と送信してください。
website: www.visaserve.com
弁護士: デイヴィット ナックマン David H. Nachman, Esq.