

夢の街マイアミ 不動産投資事情

コアラ社長の

日本の居住者であつても日本人がアメリカで不動産投資をして利益が出た場合、アメリカ国内で税務申告をしなければならぬ。アメリカでの税務申告は「タックスリターン」と呼ばれている。その名前が意味するように税務上の知識を元に正しく申告をして税金の還付を受けましょうという趣旨である。

日頃、顧問としてお世話になつてゐるマイアミの会計事務所で税務署が発行したカレンダーを見せてもらったことがあるが、そこには、はっきりと税金の還付を受けましょうというスローガンがデカデカと書いてあった。日本の税務署と比較してその感覚の違いに驚くばかりだ。

個人の申告期限は毎年4月15日まで。法人も日本のように決算月を自由に決められるわけではなく、12月末が会計年度となり、申告期限は4月15日である。したがって会計事務所は2月から4月の中旬までは業務が集中することになり、その時期は事務所に泊まり込みで処理する会計士さん多いるほどである。申告を延期す

ることも可能で、延期をする場合は法人の申告は9月15日まで、個人の申告は10月15日まで延長することができる。もちろん、その場合は延期の申請書を期日までに提出する必要がある。

個人の確定申告で申告金額によっては日本の予定納税のような制度があり、算出された金額を予め納税する義務が発生するケースもある。

また日本では法人の繰越損失は9年に延長されたが、アメリカの場合は期限がなく一旦発生した赤字は長期にわたって計上できる。

法人の場合、IncでもLLCであっても税務申告以外にアニニアルタックスという税金を年に一度支払わなければならない。これを怠るとペナルティが課せられ、納税を怠ったまま放置をし続けると法人組織は消滅してしまふ。この支払いは基本的にウェーブで行ふ必要があるがクレジットカードなどで決済することができる。

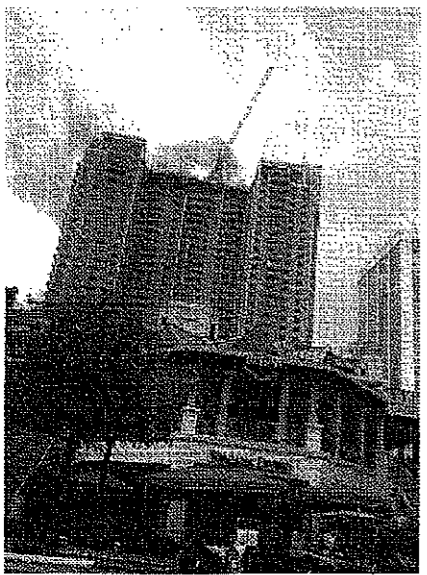
一度、個人で申告をする日本居住者であつてもW7という書式を申請することで納税番号を取得することができる。

したがっていったん個人名義で不動産を購入し、賃貸での運用益を申告して納税番号を取得。その納税番号を元にLLCを設立して不動産名義を個人からその設立したLLCに移転する。

前号では日本居住者単独ではLLCを設立できないと説明したが、不動産投資が年をまたぎ税務申告をすることによって単独でLLCの設立をすることができ、名義をLLCに書き換えるというプロセスを踏むことによって最終的には訴訟リスクの回避を実現することができる。

(小原隆浩)

隔週掲載



LLCを使い共同投資で購入した物件

税務署がカレンダーで還付をアピール