

H25 9/18

【第三種郵便物認可】

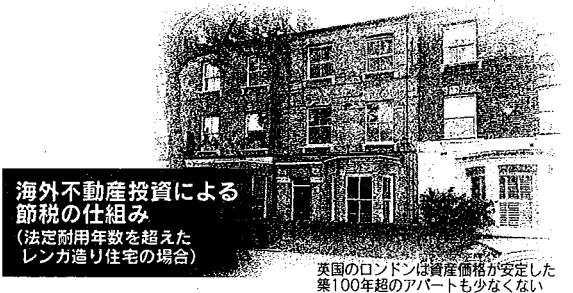
マネー&インベストメント

海外不動産への直接投資を検討する個人が増えてきた。中長期の円安で為替差益を得ることや、節税を目的とする投資家を中心に、ニューヨークなどの大都市や新興国の高級アパートメントを取得して賃貸するケースが多い。だが、現地独特の取引慣習などリスクも少なくない。税務上の扱いもしっかり理解しておくことが重要だ。

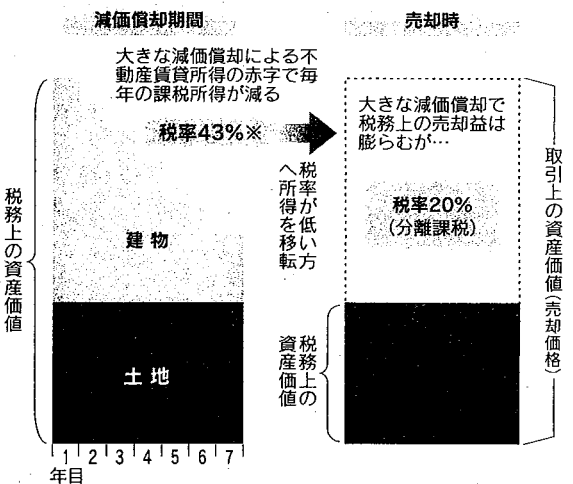
東北地方に住む自営業、高橋浩二さん(仮名、54)は3月、英国ロンドンの高級住宅街チェルシーにある賃貸アパートの一室を約50万ポンド(当時約7250万円)を投じて購入した。築100年を超すレンガ造りだが、高橋さんは一減価償却で節税できるのが魅力。円はいずれ安くなる。いい物件があればさらに買おうと語る。8月下旬にはコンサルタント会社のツアーで米国ニューヨークも物色した。

7年で減価償却
日本の税制ではレンガ造りのアパートは建築から38年かけて減価償却するが、高橋さんのように法定耐用年数を過ぎた物件を取得した場合、償却期間はその0.2倍に短縮される。1年未満は切り捨てなので、わずか7年で建物価値をゼロにできるのだ。償却費用が大きいと、高橋さんの不動産賃貸所得は赤字。その分だけ課税所得が減り、所得税の節税につながる。具体的にどれだけ節税できるかは、物件を売却する

「海外不動産で節税」慎重に



海外不動産投資による節税の仕組み
(法定耐用年数を超えたレンガ造り住宅の場合)



かさむ費用 収益不透明

まで確定しない。減価償却が大きい分だけ税務上の物件価値は下がっている。譲渡所得は大きくなる。それでも取得から5年超で売却すると譲渡所得の税率は分離課税で20%。所得税率が住民税と合わせて43%だった高橋さんには節税メリットがある。放っておけば税率43%で総合課税される所得の一部を、税率20%で分離課税にできるからだ。しかし、これはあくまで机上のシナリオ。為替はもろろん、物件の売却価格もその時々で相場に左右される。何らかの理由で5年以内に手放さざるを得なく

なれば、譲渡所得の税率は30%と高い。そもそも物件を売却するまで、所得税の負担が重い高所得者でいられるかもわからない。

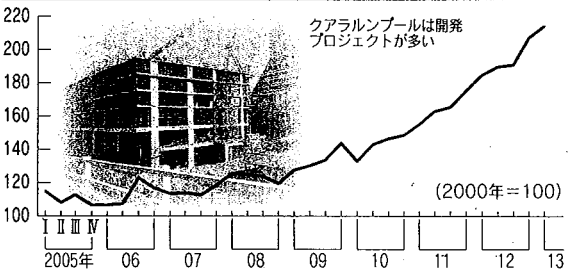
ロンドンやニューヨークは日本の法定耐用年数を過ぎても高い資産価値を保つ建物が多く、賃貸アパートの需要も強い。このため、高所得層を中心に節税目的で投資する日本人が少なくない。だが、税理士の佐藤明充氏は「主目的は資産の国際分散とし、節税は二次的な要素と考えたほうがいい」と助言する。

経済成長による不動産価値の上昇を期待し新興国に

目を向ける人もいる。神奈川県川島の不動産鑑定士、前川賢治さん(65)は2月、マレーシアの首都クアラルンプールの高級マンション1戸を約78万リンギット(当時約2000万円)で買った。「日本は財政不安から国債が売られインフレになる懸念がある。資産分散しリスク回避したい」と考えたからだ。

マレーシアでは非居住者の外国人でも現地銀行の住宅ローンを利用できる。前川さんは投資資金の60%を年4%程度の金利で借り入る。マンションは15年春完成予定。クアラルンプー

クアラルンプール中心部の不動産価格



「国外財産調書」義務付け

個人が海外に資産を保有する場合は、税務手続きの負担が増えていることも知っておこう。今年から年末時点で、海外に預貯金や有価証券、不動産など合計5千万円を超える財産を保有する人に「国外財産調書」の提出が義務付けられた。不動産については賃貸アパートなど「事業用」か、別荘など「一般用」かの区別、所在地、年末の為替レートでの資産価格を記載し、翌年3月15日までに税務署に提出しなくてはならない。

調書を提出していれば申告漏れが見つかったとしても過少申告加算税が減額されるが、提出していないと同税が加重される。虚偽記載には罰則もある。海外不動産の減価償却で節税をする場合、償却対象である建物部分の資産価格の算定根拠となる資料も準備しておく。

工事の手配、テナントの募集などは別途手数料がかかるほか、税務申告のために現地の税理士らとも契約する必要があり。海外不動産の売却は宅地建物取引業法の規制対象ではなく、コンサルタント会社の営業に免許は不要。海外不動産に関するノウハウもサービス水準もばらつきが大きい。一部には言葉巧みな営業で投資家に過剰な期待を抱かせる業者が存在することをお肝に銘じておきたい。税理士の刈香織氏は「海外不動産は手数料ばかりかかって、最終的に節税にもならない投資話が相当ある」と警鐘を鳴らす。

高橋さんが契約したコンサルタント会社、ステイシアキャピタルホールディング(香港)の奥村尚樹CEOは「現地は拠点を置き、物件の管理から最終的な売却という「出口」までコンサルティングできる体制かどうか、よく見極めてほしい」と強調する。(表悟志)