

アパマンオーナーのための『不動産税務通信』1月号

日本にも米国にも不動産があるけど相続税はどうなる？

日本と米国の両方で相続税が課税されます。

(1)概要

日本に居住する日本人に相続が発生した場合、日本国内の不動産が相続税の対象になるのは当然ですが、**米国内にある不動産も相続税の対象**となります。

さらに、**米国内の不動産は米国の遺産税(Estate Tax、連邦と州の2種類がある)も掛かります。**

(2)評価

日本の相続税においては、米国には日本の税務当局が設定した路線価は存在しないので、**現地の不動産鑑定士などに鑑定してもらった時価を使うケースが多い**です。

なお、**小規模宅地の特例は国内不動産に限定した規定ではないので、要件を満たせば米国不動産でも適用**できます。

米国の遺産税でも同様に不動産鑑定士に依頼して評価をしてもらいます。



でも日本と米国で課税したら二重課税では・・・？

単純に両国で課税しただけでは二重課税になりますので、下記の様な規定が用意されています。

(1)外国税額控除

日本の相続税を計算する際に、日本国外の財産に対しその国の相続税を収めたときは、**一定の金額を日本の相続税額から控除**する規定が設けられています。

(2)日米租税条約

米国の遺産税は米国非居住者に対して**遺産に係る基礎控除は6万ドル**と規定していますが、**日米租税条約を適用**することで遺産額に応じて基礎控除額を増やすことができます。

ただし、適用するには**米国内国歳入庁に相続後9ヶ月以内に申告**しなければなりません。

外国に財産を移せば簡単に相続税から逃れられるわけではありません。相続人や被相続人の国内外における居住状況やその外国の相続税法の規定次第では、両国から税金を徴収されます。複数の国に跨る相続は大変複雑なので必ず専門家に相談しましょう。

この記事は配信用に税金を簡易な表現で記載しております。詳細は是非東京シティ税理士事務所にご相談ください(海外の税制については対応することができません)。

■電話・メール相談



TEL : 03-3344-3301

FAX : 03-3344-9053

Mail : ask@tokyocity.co.jp

ご利用時間 月～金 09:30～17:30
 土・日・祝 09:30～17:30
 (土・日・祝は12:00～13:00除く)

編集担当：丸山 恵美



面接相談

新宿相談所 (新宿三井ビル33階：新宿駅徒歩7分) 03-3344-3301

横浜相談所 (横浜スカイビル20階：横浜駅直結) 045-440-6678

東京日本橋相談所 (ビジネスエアポート日本橋内：日本橋駅B1出口より徒歩2分)
 03-3344-3308