

HARPTA ハワイ州源泉税書式の使用法

ハワイ州改正法(HRS; Hawaii Revised Statutes)第 235-68 条は、ハワイ州非居住者のハワイ州所在不動産の売買による所得申告の遵守を促進するため、ハワイ州不動産の買主のすべてに、ハワイ州不動産の売主もしくは譲渡人が実現する利益の 5%を控除および源泉徴収して、ハワイ州税務局に支払うよう求めています。

この 5%の源泉徴収税はハワイ州不動産の売買もしくは処分について、1980 年の外国人不動産投資税法(FIRPTA; Foreign Investment in Real Property Tax Act)の施行規定と同様に、ハワイ所得課税執行を意図したものです。FIRPTAの規定と同様に、州の源泉徴収規定は非居住者による所得税納税額を増額するものではありません。これは当該源泉額がハワイ州非居住者の所得税申告においては納税額として申告されるからです。

通則

ハワイ州の源泉徴収規定の下では、ハワイ州不動産の買主もしくは譲受人は、(i) 物件の譲渡により売主もしくは譲渡人が実現する利益の 5%に相当する税額を源泉徴収し控除すること、また (ii) 以下の免除規定 4 件のいずれかに該当しない限り、エスクローのクローズ(売買/譲渡契約完了)から 20 日以内に、ハワイ州税務局に書式 N-288 と N-288 を提出し、源泉徴収額を報告納付することを求められています。

源泉徴収の免除

- 譲渡人によるハワイ居住者証明の提供** 売主もしくは譲渡人が譲受人に (i) 譲渡人の連邦納税者番号(社会保障番号、個人 ID 番号、もしくは連邦 ID 番号の下 4 桁)、(ii) 住所、および (iii) 譲渡人がハワイ州居住者である旨を記載した、適切に記入された書式 N-289 を提供した場合は源泉徴収の必要はありません。しかしこの免除は、譲受人が書式 N-289 記載の情報が虚偽であることを**実際に**知っていた場合は適用されません。(HRS § 235-68 の要求する源泉徴収の目的におけるハワイ州居住者には、ハワイ州における営業のためにハワイ州商務消費者省に登録されている外国の法人やパートナーシップも含まれることに注意してください。)
- 譲渡人による主たる居宅の宣誓供述** 譲受人が、(i) 譲渡人の連邦納税者番号 (ii) 譲渡人が譲渡日前の 1 年間に当該物件を主たる居宅として使用していた旨、および (iii) 当該物件の売却価格が \$300,000 を超えない旨を記載した譲渡人による宣誓供述書を受領した場合は、源泉徴収の必要はありません。
- 譲受人によるハワイ州源泉徴収証明の受領**
 - HRS § 235-68 に基づく源泉徴収額は、ハワイ州税務局の発行する「源泉徴収証明」によって減額もしくは排除される場合があります。源泉徴収証明は、ハワイ税務局が (i) 当該譲渡に関して譲渡人が実現する利益はない、もしくは (ii) 売却費用や当該物件を担保とする譲渡抵当権もしくは先取特権の金額を含め、費用一切の支払後に HRS § 235-68 の求める源泉徴収税を支払うには不十分な利益しかない旨のいずれかを証明する書式 N-288B を受領した場合に発行され得ます。
 - 源泉徴収額はまた、ハワイ州税務局との「書面合意」に従って減額もしくは排除される場合があります。1 暦年中に 1 件を超える不動産取引を行うか、源泉徴収要件を实际的に満たすことができない人格が、この書面合意を結ぶ資格を有します。
- 非計上処理の通知** 譲受人が譲渡人から (i) 譲渡人が当該譲渡に関し、利益もしくは損失を計上することを求められていない旨、および (ii) 譲渡の内容を簡潔に記述し、ならびに譲渡人の申立を裏付ける法と事実関係をまとめ、適切に記入された書式 N-289 を受領した場合は、源泉徴収の必要はありません。ハワイ州非居住者で不動産の 1031 エクスチェンジを行う方は、源泉徴収を回避するためにこの選択肢を検討することができます。

FIRPTA

1980 年の外国人不動産投資税法(FIRPTA)は、外国人の米国不動産に対する投資は、米国不動産権益[(i) 米国不動産における何らかの権益、あるいは (ii) 資産の 50%が米国不動産権益から成る米国法人における何らかの権益として定義されています]の処分に課される米国譲渡益税の対象となりうる旨を定めています。

米国議会は FIRPTA の施行および執行のため、1984 年に国内歳入法第 1445 条(「法」)を成立させました。これは、外国人が米国不動産の権益を処分した場合に、確実に米国の税務申告を行い、納税させることを意図した規定です。

通則

法 1445 条の FIRPTA 源泉徴収規定によると、米国不動産の買主もしくは譲受人は、(i) 取引における金銭その他の額に関わらず、当該物件の処分によって売主もしくは譲渡人が実現する額の 10%相当の税額を源泉徴収し控除すること、また(ii) 5 件の免除規定のいずれかに該当しない限り、書式 8288 と 8288-A を国内歳入庁(IRS; Internal Revenue Service)に提出し、源泉徴収額を報告し納付することを求められています。

しかし譲受人は、源泉徴収規定を遵守した場合でも、FIRPTA の納税責任から解放されたわけではありません。源泉徴収税は譲渡人の**正味利益**に対し課される税のおおよその額を求めることを意図したものであり、当該譲渡人は依然として、売買が行われた年に IRS に連邦所得税申告を行い、(i) 過剰に源泉徴収された額の還付を受けるか、(ii) それまでの源泉税額に加えて必要とされる追加支払を行うよう求められます。

源泉徴収の免除

- 譲渡人による非居住者証明の提供** 売主もしくは譲渡人が、偽りの場合は偽証罪に問われることを承知の上で、譲渡人が外国人ではない旨が記載されており、また譲渡人の米国納税者番号と住所も記載されている証明書を譲受人に提供した場合は、源泉徴収の必要はありません。しかしこの免除は (a) 譲受人が、当該証明書が虚偽のものであることを**実際に**知っていた場合、(b) 譲受人が譲渡人の代理人もしくは譲受人の代理人からかかる証明が虚偽である連絡を受けた場合、もしくは (c) かかる証明の IRS への提出を譲受人に求める規則が施行されているが譲受人がこれを遵守できなかった場合は、適用されません。(現在の米国財務省規則にはかかる要件は存在しません。) 譲受人はかかる証明を少なくとも 5 年間は保管しなくてはなりません。
- 住宅の購入価格** 譲受人が個人であり自らの住宅用に当該物件を取得し、かつ物件の売買価格が \$300,000 以下の場合は、源泉徴収の必要はありません。
 - 名義移転日から 2 回の 12 か月間のそれぞれにおいて当該物件が何者であれ使用される日数のうち少なくとも 50%は当該物件に居住するという明確な計画を、名義移転日において譲受人が有している場合に、当該物件は住宅用途として取得されます。
 - 空家である日数は算入されません。
 - 譲受人の家族(兄弟姉妹、配偶者、尊属、直系卑属と定義されています)による使用は譲受人の使用として算入されます。
 - 譲受人が当該物件に実際に居住しない場合は、源泉徴収しない責任を問われることとなります。しかし名義移転時に合理的に予想できなかったであろう状況の変化により居住しないことを証明した場合はこの限りではありません。
 - 譲受人が実際に物件に居住しない場合は源泉徴収をしない責任を問われるかもしれない可能性があることから、本除外規定には**絶対に**必要でない限りは依存すべきではありません。どんな場合であっても上記の非外国人証明の取得が得策です。
- 譲受人による IRS 源泉徴収証明の受領** 法 1445 条に基づく源泉徴収額は IRS の発行する適合文書(規則では制定法上の用語である「適合文書(qualifying statement)」を「源泉徴収証明(withholding certificate)」と呼んでいます)により減額もしくは排除される場合があります。源泉徴収証明は (i) 譲渡人が米国税適用外であった場合 (ii) IRS との間で納税に関する合意が締結されている場合、あるいは (iii) 源泉徴収額の減額が適切な場合のいずれかのときに、IRS により発行されます。IRS が譲受人に源泉徴収額の減額を許す源泉徴収証明を発行するのは、当該減額により徴税[による歳入]を危うくするものではないと判断した場合に限ります。IRS は源泉徴収証明を求める**完全な**申請書を受領した日から 90 日以内に発行しなくてはなりません。非常に複雑な事例についてはこの限りではなく、そうした場合は IRS は申請書受領後 45 日以内に、申請者に手続にさらなる日数がかかる旨を通知する義務があります。所定の状況によっては、(IRS Form 8288-B)がかかる IRS 源泉徴収証明の申請に使われる場合があります。
- 非計上処理の通知** 譲受人が、(a) 財務省規則 § 1.1445-2(d)(2)の要件に従い、譲渡人には当該譲渡損益の計上が要求されない旨の適切な通知を、譲渡人から受領した場合、かつ (b) IRS に物件譲渡から 20 日以内に当該通知の写しを提出する場合は、源泉徴収の必要はありません。**売買完了前に、規則 § 1.1445-2(d)(2)に詳しい税務専門の弁護士にかかる通知を検討させ、免除要件に適合しているか否かを確認してください。**
- USRPI ではない米国法人 (不動産権益ではなく米国法人における譲渡)** 状況によっては、米国法人の株式売買が源泉徴収の対象とならない場合があります。**株式売買に関する案件については弁護士にご相談ください。**