

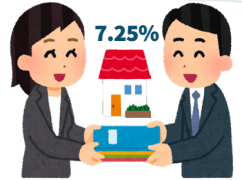
HARPTA

1990年に、Hawaii Real Property Tax Act (HARPTA) ハワイ不動産税法が定められました。この規定によりハワイ州では不動産売却によるキャピタルゲインの納税を確保するために、あらかじめ売上金の一部から源泉徴収することが認められています。HARPTAの源泉徴収は総売上額の7.25%です。この税法によると、源泉徴収の義務は買主の責任となっています。

HARPTAの免除に当てはまる条件

以下の条件のどれかに該当する場合HARPTA源泉徴収から免除されます。

1. 譲渡者・売主がハワイ州住民居住者である
2. 譲渡者・売主がハワイ州で法人登録してる
3. 売却前の1年間売主が物件を売主自らの主たる居住地として使用されていて、売却価格が\$300,000.00 未満の場合
は免除になることがある。売主はハワイ州所得税の確定申告の際にこの売却を報告する義務がある。



HARPTAの免除申請をするには

売主が免除条件に該当する時は、売主がN-289フォームを記入し署名したものをエスクロー会社に提出します。エスクロー会社はそのフォームを買主に送り、その際HARPTAの源泉徴収はしません。売主が源泉徴収の免除申請を希望の場合は、ハワイ州税務署にN-288B (源泉税免除申請書) を提出する必要があります。

ハワイ州で免除要請の処理が完了するのに数週間かかることがあります。そのため免除申請をご希望の方はエスクロー開設後なるべく早く手続きをすることが勧められます。承認されるとHARPTAの源泉徴収から免除されます。

HARPTA に関するエスクロー会社の役割

売主がHARPTAの免除証明書又は税務署が承認したN-288Bをクロージングの14日前までに買主に提出しない場合は、エスクロー会社には売買契約書上、源泉徴収を行いその額を税務署に支払う権限と義務があります。また登記日つまりクロージングから20日以内にハワイ州が受領するように支払いをしなくてはなりません。



まとめ

要約すると、外国人も含め売主がハワイ州に居住していない場合—

1. HARPTA 源泉徴収の必要の可能性がある
2. HARPTAの源泉徴収は売却額の7.25%
3. クロージングの14日前までに売主から源泉徴収の免除証明書または承認されたN-288Bが提出されない場合はエスクロー会社は源泉徴収をする
4. 売主はハワイ州に源泉徴収免除の申請をすることができる



注:この和訳版はあくまでもお客様のご参考のために用意させていただいたものである、万が一原文と和訳との間に齟齬がある場合は、英語の原文を郵送することを了承ください。なお源泉徴収の免除に当てはまるか徴収義務の免除の申請するか等のご質問がある際は、ハワイ公認の会計士および税理士にお問い合わせください。

FIRPTA

1980年にアメリカはForeign Investment in Real Property Tax Act (FIRPTA) =外国人不動産投資税が定められました。この規定により、アメリカでは不動産売却によるキャピタルゲインの納税を確保するために、あらかじめ売上金の一部から源泉徴収することが認められています。FIRPTAの源泉徴収は総売上額の15%です。しかし、買主が物件に自ら居住するための目的で購入し売買価格が\$300,000.00以上 \$1,000,000.00以下の場合は総売上額の10% になります。

FIRPTAの源泉徴収をするのは誰の責任か

売上金からFIRPTAの源泉徴収をするのは譲受人・買主の責任となっています。買主に加えその不動産代理者の責任でもあります。仮に買主がFIRPTAの徴収をし兼ねた場合、不動産代理手数料の金額までは不動産代理者が負担することになります。

FIRPTAの免除に当てはまる条件

以下の条件のどれかに該当する場合はFIRPTA源泉徴収から免除されます。

1. 譲渡者・売主がアメリカ居住者(例:アメリカ市民、永住者)
2. 譲渡者・売主が法人でアメリカで法人登録してる(これは法人は通常の確定申告をする際に税金が徴収されるから)
3. 買主の物件購入の目的が自らの主たる住居地にするため、売却価格が\$300,000.00 未満の場合

注:免除条件は上記が全てではありません。



FIRPTAの源泉徴収の減少または免除申請をするには

売主が源泉徴収額の減少または免除申請を希望の場合は、アメリカ合衆国内国歳入庁 (IRS) に8288B(源泉徴収票申請書)を提出する必要があります。その際は担当のエスクローオフィサーが手続きに必要な売却に関する見積書を用意します。

連邦政府が申請を承認するのに通常3~4か月かかることがあります。ほとんどの買主が承認されるまで長期間待たずにクロージングに進むのを希望するので、売主はクロージングの際に一旦源泉徴収の全額をIRSに支払いをしなければなりません。後に申請が認められた場合は、その際に売主はIRSに還付請求することになります。

また、源泉徴収の減少か免除を申請する際の条件として売主が個人の場合は納税者番号、外国法人の場合は雇用者識別番号を持っている必要があります。すでにお持ちでない場合は、エスクローオフィサーが番号を取得するのに必要な申請書の説明します。

FIRPTA に関するエスクロー会社の役割

売主からFIRPTAの免除証明書、又はIRSが減少・免除を承認された源泉徴収票(8288B)が提出されない場合は、エスクロー会社は買主の代わりに源泉徴収の支払いをします。

つまり、売主がアメリカで外国人・外国法人の場合は

1. FIRPTA 源泉徴収の必要の可能性がある
2. FIRPTA の源泉徴収は売却額の10%又は15%
3. クロージングの14日前までに売主から源泉徴収の免除証明書またはIRS承認の8288Bが提出されない場合はエスクロー会社は源泉徴収をする。
4. 売主はアメリカ合衆国内国歳入庁に源泉徴収免除の申請をすることができる



注:この和訳版はあくまでもお客様のご参考のために用意させていただいたものである、万が一原文と和訳との間に齟齬がある場合は、英語の原文を郵送することを了承ください。なお源泉徴収の免除に当てはまるか徴収義務の免除の申請するか等のご質問がある際は、ハワイ公認の会計士および税理士にお問い合わせください。