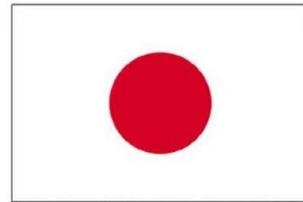


英国・日本の不動産譲渡所得税



2017年9月

英国の不動産譲渡所得税



1-1) 不動産譲渡所得税 (Capital Gains Tax)

英国の居住者が英国にある本人の主要な居住用住宅を売却する場合、非課税

Private Residence Relief (個人用住宅特例)

- 1) 本人の主要な居住用住宅として、所有されている事
- 2) 他人に賃貸で貸し出していない事
- 3) 商用専用の目的で使用していない事
- 4) 土地・建物の面積が5,000m²以下である事
- 5) 投資目的で購入した住宅でない事

これらの全てが合致する場合は、その住宅の譲渡所得(売却益)は全額非課税
なんの手続きもする必要が無い

1-2) 不動産譲渡所得税 (Capital Gains Tax)

英国の非居住者が英国にある居住用不動産を売却する場合、

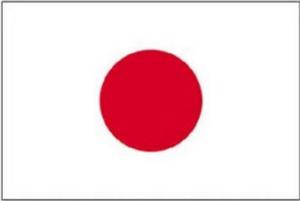
<https://www.gov.uk/guidance/capital-gains-tax-for-non-residents-uk-residential-property> を参照

不動産の購入時期、価格、手数料、2015年4月時点の推定市場価格、それまでの居住日数、売却価格、売却手数料、売却年度の収入、個人所得非課税枠等によって、課税か非課税かが決まる

譲渡後60日以内にHMRCに申告要。

申告遅れの場合、6ヶ月まで遅れは£100の罰金、6ヶ月以上の遅れの場合は£300の罰金、又は税額の5%の延滞金のどちらか多い方。12か月以上の遅れの場合は、更に£300の罰金、又は税額の5%の延滞金のどちらか多い方

日本の不動産譲渡所得税



1) 不動産譲渡所得税

* 土地・建物などの資産を譲渡することによって生ずる所得に対する税金
(他の所得と分離して、所得税・住民税が掛かる一分離課税)

収入金額 - (取得費 + 譲渡費用) - 特別控除額 = 課税譲渡所得金額

収入金額 : 譲渡価格(売却価格)

取得費 : 購入価格、購入手数料、登記料、改築費用、不動産取得税、印紙税

譲渡費用 : 売買仲介手数料、印紙税

特別控除額: **3,000万円**(売却益が3,000万円以下の場合は、非課税)

- * 確定申告をする事
- * 自分が居住していた不動産である事
- * **住まなくなった日から3年を経過する年の12月31日までに売る事**
- * 売り手と買い手が親子・夫婦・同居親族など、特別な関係でない事

2) 不動産譲渡所得税率

* 課税譲渡所得(売却益)が3,000万円を超えた場合、譲渡した年の1月1日現在で、その不動産の所有・居住期間が5年未満か、5年以上か、10年以上かで、税率が異なる

不動産の所有・ 居住期間	課税譲渡所得(売却益3,000万円を超えた分)に対する税率 (所得税には復興特別所得税2.1%が含まれる)
5年未満 (短期譲渡所得)	所得税30.63% + 住民税9% = 39.63%
5年以上 (長期譲渡所得)	所得税15.315% + 住民税5% = 20.315%
10年以上 (日本国内の不動産のみ対象・海外の不動産は対象外)	6,000万円まで所得税10.21% + 住民税4% = 14.21% 6,000万円を超えた部分 所得税15.315% + 600万円 + 住民税 5%

3) 不動産譲渡所得税計算例

* 英国の不動産を、日本に帰国後売却した場合、日本の不動産譲渡所得税の対象となり、売却益が3,000万円を超えた分に譲渡所得税が掛かる

(売却益が3,000万円未満の場合は非課税。住まなくなってから3年を経過する年の12月31日までに限る)

購入価格(19xx年xx月)	£ 50,000	¥ 400/£	2,000万円
売却価格(2017年xx月)	£ 400,000	¥ 150/£	6,000万円
売却益			4,000万円
特別控除額			3,000万円
課税譲渡所得額			1,000万円
税額(5年以上所有・居住)			1,000万円 x 20.315% = 203万1,500円

* 売却益から控除できる購入売却時の諸費用・改築費用等ここでは考慮しない

4) 英国・日本の不動産譲渡所得税のまとめ

* 英国にある本人の主要な居住用不動産(賃貸・投資用・商用住居は除く)に対する不動産譲渡所得税

	英国居住者 日本非居住者	英国非居住者 日本居住者
英国不動産譲渡所得税 (Capital Gains Tax)	非課税	譲渡後60日以内に HMRCに申告要
日本不動産譲渡所得税	適用外	課税・非課税 (売却益3,000万円まで 非課税)

売却益3,000万円の特別控除の適用を受けるには、住まなくなった日から3年を経過する年の12月31日までに売る事

売却益3,000万円を超えた分に課税。
税率は5年未満所有が39.63%、
5年以上所有が20.315%

以 上

ここに掲載した情報は、2017年9月時点で最新、且つ正確を期する様最大限の注意を払っておりますが、皆様が実際に判断・行動される場合には、ご自身で確認されたり、専門家に相談される事をお勧めします