



＼ オーストラリアで不動産を購入する ／  
「**知っておきたい税金の知識**」  
～不動産投資家に人気のオーストラリア～

南半球に位置するオーストラリアは、日本との時差は一時間ということで、大変訪れやすい国です。また、日本とは真逆の季節であるため、日本が寒い時期に、真夏のオーストラリアで、マリンスポーツやゴルフを楽しむこともできます。そんなオーストラリアには魅力的な不動産がたくさんありますので、不動産投資家にも人気があります。

オーストラリアに限らず、海外で不動産を購入する際には、事前に税金の知識を把握しておきたいものです。ここでは、これから不動産を購入される方、または既に購入されている方には必見の、不動産に関する税金の知識をQ & A方式でご案内します。

※ここでご案内しておりますのは、居住用物件に関する情報です。商業用物件に関する情報が必要な方は、当所までお問い合わせください。

※オーストラリアの永住権や市民権を持たない個人や法人が、オーストラリアの不動産を購入する場合には、購入できる物件が限られていること、また外国投資審議会(Foreign Investment Review Board = FIRB)への申請等が必要になります。  
詳しくは、専門の弁護士にご相談ください。

yoko brieese   
Accounting & Business Services

ブリース洋子公認会計士事務所

TEL: +61 7 5667 9245

FAX: +61 7 5667 9254

ADDRESS: Suite 2204 Level 2 Southport Central Tower 2  
5 Lawson Street, Southport QLD 4215

E-mail: info@ybabs.com.au

Web: www.ybabs.com.au



**オーストラリアでは、所有者が住んでいる家については、売却して利益がでて税金がかからないと聞きました。所有者のビザは関係ありますか？**

オーストラリアでは、所有者自身分が住んでいる場合には、その不動産を売却して利益が出たとしても課税対象にはなりません。しかし、所有者が、税金上の非居住者である場合には、この免税は適用されません。ただし、2017年5月9日19:30時点で既に所有している不動産については、(1)所有者が主な住居として居住していた;(2)賃貸に出していない;(3)2ヘクタール未満の土地に位置している。という3つの条件を満たしていれば、2019年6月30日までは売却利益が出たとしても免税対象となります。

一方、投資目的(賃貸に出している場合や個人の別荘として使用する場合)の不動産については、売却利益が出れば、課税対象となります。



**外国人が\$750,000以上で不動産を売却した場合には源泉徴収を納税すると思いますが、避ける方法はありませんか？**

外国人が\$750,000以上で不動産を売却する場合には、購入額の12.5%を、源泉徴収としてオーストラリア国税局に納税しなければなりません(現実には、決済時に、源泉徴収され、購入者が納税します)。しかし、実際には、そんなに税金を支払う必要がない(売却額から取得額を差し引いた金額にかかる税金が、売却額の12.5%に達しない、他の不動産を売却して赤字が出たので相殺したいなどの理由から)ということであれば、本来の納税額を計算し、12.5%よりも低率(場合によってはゼロ)の源泉徴収税で済むように手続きをします。オーストラリア国税局(ATO)に申請内容が認められれば、Variation Certificateという証書が発行されます。Variation Certificateは、決済までに入手が必要となります。こういった手続きは、会計士に依頼することをお勧めします。

尚、オーストラリアの税金上の居住者(永住権、市民権、暫定ビザ保持者)が\$750,000以上で不動産を売却する場合には、Clearing Certificateと言って、免税の証明を入手することで、源泉徴収を完全に免れることができます\*。

\* ただし、対象となる不動産が投資物件であったり(ビザの種類に関わらず)、暫定ビザの所有者が2017年5月9日以降に購入契約をした不動産で、それらを売却することにより利益が出た場合には、6月30日時点で税申告をしなければなりません。



## オーストラリアに別荘を持っています。 賃貸に出すつもりはありませんが、何か問題 はありますか？

2017年5月9日19:30以降に外国投資審議会(FIRB)に対して、居住用物件購入の申請をした外国人または暫定ビザ所有者については、購入した物件を利用していないことで、空家税(Annual Vacancy Charge)という税金がかかる可能性があります。対象となるのは、所有者またはその親族が、居住用としてその物件を利用していた期間が、一年のうち183日未満である場合、または183日以上市場に賃貸に出されていない物件です。納税額は、物件購入時にFIRBに申請料として支払う金額と同額となり、2019年1月11日現在、最低で\$5,600です(申請料は不動産の購入価格により変わります)。

建物が完成していない状況で空地のみを購入している場合には、建物が完成し、居住できる状況になるまでは、空家税の対象となりません。

ここで注意しなければならないのは、2017年5月9日19:30以降にFIRBに居住用物件を申請した外国人または暫定ビザ所有者は、183日以上居住用として使用していたり賃貸物件に出していたとしても(フルに物件を活用していたとしても)、Annual Vacancy Return(空家税申告書)を申告しなければならないということです。申告期限については、ATOが、申告期日の6週間前にメールにてその義務を通知してきます。申告の期限は、通常、不動産購入の決済日から1年経った日から数えて30日以内となります。申告はご自分でもできますが、不安な方は、会計事務所に依頼することもできます。

期日までに申告をしない場合には、本来は空家税を納税する必要がないとしても、FIRB申請時に支払った申請料と同額の空家税納税と罰金が課されますのでご注意ください。



私の別荘には、州政府からLand Tax（土地税）として、税金が年に一度課税されます。しかし、隣のDavidさんには課税されません。同じような立地、同じような家なのになぜでしょう？ Davidさんは、ご家族で隣に住んでおられます。

Davidさんご一家は、お隣にご家族とともに住んでおられますが、ご質問者様は、通常、住んでおられません。従いまして、州政府は、ご質問者様をAbsentee(不在者)としてみなしています。この場合、毎年6月30日時点で査定される土地の価値が\$350,000以上である場合には、Land Tax(土地税)が課税されます(一方、Davidさんは居住者ですので、非課税額が\$600,000です)。また、2017年6月30日時点およびそれ以降の年の6月30日時点で、不在者であった場合には、更に土地の価値が\$350,000を超えた分\$1に対して1.5%が追徴税として課税されます。



不動産を購入して、賃貸に出したいと思えます。どのような費用が経費として認められますか？

テナントを入れるための広告費、共益費、地方税（日本でいう固定資産税）、水道代、土地税、清掃費、ガーデニング、芝刈り代、害虫駆除費、火災保険、不動産管理業者への手数料やコミッション、不動産購入にローンを組んでいれば利息、修繕費、建物償却や減価償却が挙げられます。

尚、不動産を購入してからテナントが入る前に修理がされた場合の修繕費や、（テナントが入った前でも後でも）現状よりも改善される修繕を行った場合の費用（壊れたものを直すのではなくて、アップグレードする行為のことを指します）については、一括で経費にすることはできず、何年かにわたり償却されることになります。



## オーストラリアで税申告をする場合には、 どうしたら良いですか？

まずは、会計士さんに相談されるのが良いでしょう。申告に必要な納税番号(Tax File Number、TFNと言います)を取得する必要があります。オーストラリアの会計年度は毎年6月30日が締めとなります。ご自分で申告される場合には、同年の10月31日までに、会計事務所を通す場合には、最長で翌年の5月15日まで申告期限の延長可能です。

日本の居住者の方の場合には、オーストラリアで申告し納税した分を、日本の確定申告時にも申請します。日豪租税協定により、日豪両国で二重で課税はされません。どちらか多い方の税金が支払われて終わりとなります。例えば、オーストラリアで先に30%課税されて、後日、日本で申告した結果20%であった場合には、日本では課税されませんが、差額の10%が還付されることもありません。

上記の情報に関して、御質問等ございましたら、当所までお気軽にお問合せください。

### 免責事項

本コンテンツの内容は投資判断の参考となる情報の提供を目的としたもので、投資勧誘を目的として作成したものではありません。記載されているデータ等は信頼できると考えられる情報に基づいて作成されていますが、正確性・完全性を保証するものではありません。本内容に基づいて投資を行った結果お客様に何らかの損害が発生した場合でも、発行者及び運営者は理由のいかんを問わず責任を負いません。

2019年1月16日作成