

IRS (内国歳入庁) への 必要な報告について

不動産の売却に関し、不動産の売り手は、I.R.S. に報告すべき特定の情報を有することとなります。

この義務付けられた情報提供は、1986年のTax Reform Actによるもので、納税者がI.R.S. 規定を順守し、I.R.S.による監査と規制が促進されることを目的としています。

質問：誰がI.R.S. に報告しなくてはいけないのですか？

答え：I.R.S.により定められた指針に沿って、不動産の売り手は、売却に由来する売上総計金額をフォーム1099Sに記載する義務があります。決済代理人が関与する場合、売却に由来する総計金額をフォーム1099Sに記載し、報告する義務は、代理人が負うことを、I.R.S.が指定しています。

決済代理人は、通常、エスクロー担当者もしくは権原保険会社ですが、弁護士、不動産業者、または決済業務の提供者である場合もあります。

質問：1099S フォームとは？何を報告しなくてはならないのですか？

答え：フォーム1099SはI.R.S.により採用された報告書で、法律で義務付けられたように、売り手の売上総計金額を報告する目的で使用されます。

当該情報は、I.R.S.へ要求される報告書を作成する決済代理人により、磁気媒体へと移管されます。さらに決済代理人は、取引の日より4年間、報告した全ての取引に係る原本を保管することが義務付けられています。

一般に、I.R.S.により要求される情報は以下に分類されます：

(1) 売り手の名前、住所、納税者番号(社会保障番号または納税者番号(TIN))



(2) 不動産の一般的記述(通常は住所)

(3) 取引の完了日

(4) 取引に由来する売上総計金額(課税所得の対象とならないものについても報告が必要)

(5) 金銭または金銭同等物以外の取引に関与した不動産

(6) 決済代理人の名前、住所、納税者番号

(7) 割り当て可能であり、予め買い手に支払われた不動産税

質問：どのような取引にフォーム1099Sが必要となるのですか？

答え：現在、1件から4件までの家、マンションなどの住宅不動産の売却または交換といった、一般的な家屋所有者の取引が対象となります。さらに報告の義務があるものとして、以下の売却または交換が含まれます：改善されたまたは非改善の土地、商業または工業ビル、マンション、共同住宅会社の株、不動産に設置された移動住宅。

報告を免除される特定のものは、(a) 不動産の差し押さえ (b) 不動産の投棄、そして (c) 不動産の融資または再融資です。さらに、売り手の総収入より総利得が排除されることを示す受諾可能な確約書 (証明書) が売り手より得られ、しかも、主要住居人の売却または交換に係る総計金額が 25 万ドル (夫婦の共同申告の場合、50 万ドル) 以下の場合、フォーム 1099S は不要となります。

質問：売り手がフォーム 1099S 記入に際し、納税者番号の提供を拒否した場合はどうなるのですか？
答え：決済代理人は不動産売買手続の完了前に不動産移管者の納税者番号を要求する義務があります。フォーム W-9 または他の書式により納税者番号を請求可能です。他の書式による例がフォーム 1099S の記入指示説明内に記載されています。

売り手が納税者番号を提供せず、番号の検証ができない場合、決済代理人は以下に記載するいずれかの手順をとることが可能です：

(1) 番号が提供されるまで不動産売買手続の完了を延期する。

(2) 不動産売買手続を完了し、買い手より納税者番号を得る試みがなされた旨を I.R.S. へ通知する。

質問：複数の売り手が係わった場合、あるいは複数の売り手が不動産の所有権を均等に所有しない場合には？

答え：複数の買い手は、報告を目的として、買い手間で総計金額を分配できます。分配が無い場合、未完、又は相反する場合、個々の買い手は売上総計金額を報告することになります。

質問：不動産課税に関する詳しい情報はどこで入手できますか？

答え：I.R.S. は 不動産取引課税に関する文書を無料で提供しています。以下のウェブサイトを参照してください：www.irs.gov/forms_pubs/index.html

California Land Title Association の許可を得て転載

