



HARPTA -非ハワイ居住者によるハワイ不動産の販売はハワイ州の課税対象となることを制定するハワイ不動産税法(1990)。納税義務は販売者に課せられており、総売上価格の7.25%が源泉徴収されハワイ州課税部に支払われます。

- この源泉徴収には一部免除があります。
- ハワイの住民である場合。(オープニングの指導で販売者に提供される書式N-289への記入が必要です。)
 - ハワイ州で事業遂行の登録をしている外資企業および提携会社であり場合。(オープニングの指導で販売者に提供される書式N-289への記入が必要です。)
 - 販売前に年間の主な住居として使用された不動産で販売価格が \$300,000 を超えない場合。

FIRPTA - 現在の連邦法律の下、外国人が米国の不動産を販売する場合、購入者は総販売価格の10%を源泉徴収する義務があり、これを国税庁 (IRS) に支払わなければなりません。しかし、2015年税金上昇からのアメリカ人保護条約 (Protecting Americans from Tax Hikes Act of 2015) が2015年12月18日に成立となり (「PATH 条約」) 2016年2月17日以降のすべての不動産売買手続き引き渡しにおける10%の源泉徴収が15%に引き上げとなりました。しかし、販売価格が\$300,000を超え、\$1,000,000以下の範囲で、購入者が個人の住宅として物件を取得する場合は例外です。これに該当の場合、源泉徴収率は10%が適用されます。

これら税金に関する詳細情報については、該当機関に問い合わせるか、それら機関のウェブサイトをご参照ください。

HARPTA – ハワイ州課税部

オアフ 808.587.4242
 マウイ 808.984.8500
 カウアイ 808.274.3456
 ビッグアイランド、ヒコ 808.974.6321
 または、www.hawaii.gov/tax で参照ください。

FIRPTA – 国税庁 (Internal Revenue Service, IRS)

www.irs.govで FIRPTAを検索してください。

販売価格が\$300,000以下で購入者が個人の住居として取得する場合。	源泉徴収なし
販売価格が \$300,000 を超えるが \$100,000 以下で購入者が個人の住居として購入する場合。	源泉徴収 10%
すべての取引 - すべての販売価格で購入者が個人の住居として取得しない場合。	源泉徴収 15%

手短にまとめると、外国人が米国不動産権利を販売する場合、以下の制限要因が適用されます。源泉徴収からの免責がない限り、

以下の状況下では源泉徴収の義務がありません。

- 購入者が個人の住居として使用し、販売価格が \$300,000 以下の物件である場合。
- 販売者が非外国宣誓供述書を提供する場合。
- 販売者が源泉徴収を免除する IRS の源泉徴収証書を用意する場合。
- 販売者による換金 (現金化) 額がゼロである場合。
- 不動産がアメリカ合衆国、またはその行政小区域により取得される場合。

オールドリパブリックはカスタマーサービスの一環として当情報を無料で提供しておりますが、情報の正確性に保証や表明をするものではありません。

オールドリパブリックは、不動産税に直接影響するすべての事項に関して、より詳細で最新の情報を得るため、不動産税を専門とする弁護士や有資格の不動産税専門家からの指導や助言を取得することを強くお勧めします。