

海外移住で自宅を売却、手続きや注意点は？

家族で海外に引越すことになりました。マイホームを売却しようと思っていますが、税金の手続きや注意点を教えてください。



日本に住んでいる人(「居住者」といいます)が海外へ引越した
場合の税金のポイントは以下のとおりです。

(1) 海外へ引越す前にすべきこと

① 準確定申告

居住者が国外に転出する際には原則、出国時までに税務署に
確定申告をしなければなりません(この手続きを「準確定申告」とい
います)。出国時に会社で年末調整をするサラリーマンは必要あり
ませんが、年金受給者や自営業者等が年の途中で海外へ引越す
場合は、その年の1月1日から出国時までの所得を出国時までに確
定申告することとなります。

② 納税管理人の届出

「引越しの準備で確定申告まで手が回らない!」、そんな方は「納
税管理人」の届出をしましょう。納税管理人とは海外移住する本人
にかわって税務手続き(確定申告書の提出や税金の納付等)を行
う人のことです。納税管理人の届出をしておけば、確定申告の期限
は通常同様に翌年3月15日となります。納税管理人は税理士等の
専門家だけでなく家族に依頼することも可能です。「納税管理人の
届出書」を出国時までに税務署に提出すれば手続き完了です。

③ 住宅ローン控除

マイホームを売却できずにローンを払い続けたとしても、海外に引
越した場合は、その年から住宅ローン控除がつかえません。ただし
サラリーマンが会社命令で海外赴任する場合等は、出国時までに
「転任の命令等により居住しないこととなる旨の届出書」を税務署
に提出しておくことで、将来帰国した際に再び住宅ローン控除がつか
える場合があります。

(2) マイホームを売却した後にすべきこと

① 海外へ引越す前に売却した場合

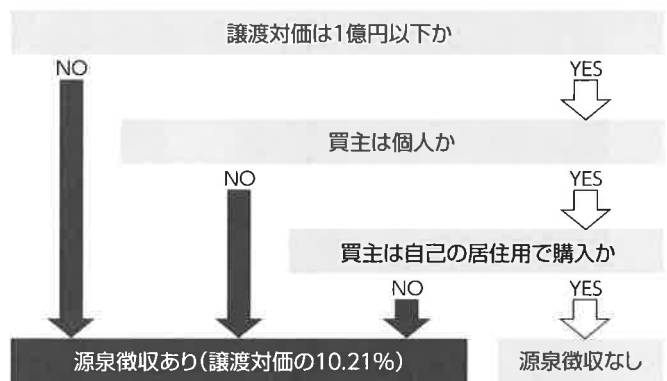
海外移住前にマイホームを売却した際は、一般的な譲渡所得と
同様の確定申告が必要です(ただし「納税管理人」の届出をしない
場合は出国時が申告期限となります)。

② 海外へ引越した後に売却した場合

海外に住む人(「非居住者」といいます)であっても、日本国内に
所在する不動産を譲渡して発生した所得(「国内源泉所得」とい
います)には日本の税金がかかります。そのため海外移住後にマイ
ホームを売却した場合でも、所得があれば翌年3月15日までに日本
の税務署に確定申告する必要があります。また、非居住者が不動
産を売却した場合は、売価や売却先によって売価の10.21%の所得
税(および復興特別所得税)が源泉徴収される場合があります(図

参照)。源泉徴収された税金は買主が税務署に納めます。念のため
相手から納付書のコピーをもらっておきましょう。なお源泉徴収さ
れた税金は確定申告で還付される場合があります。

● マイホーム売却時の源泉徴収の判定フローチャート



(3) その他のポイント

① 居住用家屋の3,000万円控除

海外移住後であっても、住まなくなってから3年目の年末までに
マイホームを売却すれば、確定申告で居住用家屋の3,000万円控除
が適用できます。なお、売買契約等で帰国する際にかかった渡航
費用も譲渡費用に含めることができます。領収書は必ず保管してお
きましょう。

② 所得控除

(a) 海外移住をした年の確定申告

医療費、社会保険料、生命保険料、地震保険料、小規模企業共
済等掛金で控除の対象となるのは居住者の期間に支払った金額
のみです。また、配偶者控除や扶養控除等の判定は、納税管理人
の届出をした場合は「その年12月31日の現況」で、納税管理人
の届出をしない場合は「出国時の現況」で行います。例えば海外移
住した年の12月に控除対象となる配偶者と結婚した場合、納税管
理人の届出をした人は配偶者控除が適用できますが、納税管理人
の届出をしない人は配偶者控除が適用できないこととなります。

(b) 海外移住をした翌年以後の確定申告

海外移住をした翌年以後に確定申告する場合、適用できる所得
控除は基礎控除、雑損控除、寄附金控除のみとなります。

③ 住民税

個人の住民税は所得があった年の翌年1月1日に国内に住所が
ある場合にかかります。そのため、マイホームを売却して所得が
発生しても、翌年1月1日に海外に住んでいれば住民税はかかりません。