

LIVING in USA

米国の住まいを豊かにするページ：住居から考察するNYライフスタイル



ニューヨークらしい高層ビルに住まう。

ホームシアターで劇場気分

電動式プロジェクタースクリーン

自宅で映画館なみの迫力で映画を楽しむ時に必要なのがスクリーン。「うちは壁が白いから壁に投影すればいいや」などと言わず、地下室や書斎、リビングの天井に電動引き込み式のスクリーンを取り付けるだけで、映画館気分を満喫できる。



ホームシアターを考えている人は、プロジェクターを購入するときに、このリモコン操作で上げ下ろしが簡単にできるスクリーンもぜひセットで購入することをお薦めする。

Mortorized Electric Auto Projector Screen \$68.95 <http://jet.com>

不動産の税金講座 ⑧

帰国に際してそれまで住んでいた米国の住居を売却する場合は、税金問題について検討します。売却前5年間のうち2年間、納税者が所有権を有し、日常生活に使用してきた主たる住居(プリンシパル・レジデンス)を売却して得た売却益のうち、一定金額までが非課税(免税)扱いになります。周知のとおりです。一定条件と居住条件さえ満たせば、非課税枠は非居住外国人にも適用となります。米国人にも適用となりません。米国の節税分が日本の税金計上の外国税額控除の減額となります。結局は住居売却益の全額が日本で課税を受け、せっかくの非課税枠の活用ができません。帰国して米国の非居住者になってから米国の住居を売却処分する場合、売却価格の10%と15%の連邦源泉税の対象となることもあり、帰国の際の住居売却の時期には注意を払う必要があります。(大島襄/米国公認会計士)

帰国と米国住居売却のタイミング

米国人に滞在していた日本が所有していた住居を売却する場合は、日本帰国後、すなわち日本居住者となった後の場合、住居売却益は米国の課税対象となる。米国の課税対象となる税額は、売却価格の10%と15%の連邦源泉税のいずれか高い方の税率が適用される。米国の課税対象となる税額は、売却価格の10%と15%の連邦源泉税のいずれか高い方の税率が適用される。米国の課税対象となる税額は、売却価格の10%と15%の連邦源泉税のいずれか高い方の税率が適用される。

マンハッタンのミッドタウン・イーストの中でも、マジソン街から東側イーストリバーまで、南北はグラントセントラル駅のある42丁目から34丁目までの一体はマレーヒルと呼ばれ、ミッドタウンから連なるオフィス街と閑静な住宅街とが混在したニューヨークらしいエリアを形成している。週末は静かで、日本食スーパーも41丁目に集中していて買い物にも便利だ。

日本人駐在員が多く住むエリアでもある。日本人向けの教育機関や学習塾もあり、将来の帰国を念頭においた子供の日本語教育なども、かつてのように郊外一辺倒だった時代からマンハッタンのここ数年で充実感が増している。

若い夫婦や独身で、経済的に可能であるならこの地区の高層住宅はニューヨーク生活を満喫できる場所の筆頭だろう。

写真は、同エリアにあるスタジオタイプの部屋で広さは571平方フィート。48階からの眺めは、クライスラービル、国連本部ビル、イーストリバーにかかる橋などが見渡せて絶景が楽しめる。24時間ドアマン、全ての施設は2017年1月に改装済み。プール、ジャクージ、サウナ、スチームサウナ、ランニングトラック、フルジム、ゴルフ・シュミレーター、パーティータウン、ビリヤード、ビジネス・コンフィデンスルームなどが完備されている。月額家賃は3100ドル。現在は、持ち主が売りに出しているため、売り物件としての価格は89万5000ドル。

問い合わせは電話212・758・8118。
詳細は www.furumoto.com
(写真提供・古本不動産)