

中国ビジネス Q&A 非居住者又は外国法人の日本国内で

Q 非居住者又は外国法人が日本国内に不動産を所有していて、不動産賃貸料を得た場合や、その不動産を売却した場合の課税関係について教えてください。

A 非居住者^{注1}又は外国法人^{注2}の所得税又は法人税については、居住者又は内国法人と異なり課税される所得の範囲が限定されています。非居住者又は外国法人が日本国内にある不動産を賃貸して家賃収入を得た場合や、不動産を売却して譲渡収益を得た場合は、日本の所得税又は法人税が課税されることになります。

I. 不動産を賃貸した場合

①賃料の支払者

非居住者又は外国法人から日本国内の不動産を賃貸した場合は、その不動産の賃借人は賃料の支払いの際、支払金額の20.42%相当額を源泉徴収する必要があります。つまり、支払う家賃から20.42%の源泉徴収税相当額を差し引き、残額の79.58%を貸主に支払います。この源泉徴収した税額は家賃の支払いをした月の翌月10日までに銀行や郵便局などで納付しなければなりません。

ただし、不動産等の賃貸料で、自己又はその親族^{注3}の居住の用に供するために借り受けた個人から支払われるものについては、源泉徴収は不要です。

②賃料の受領者

日本国内の不動産を賃貸し賃料の支払いを受けた非居住者又は外国法人は、確定申告をすることにより税額の精算をします。不動産所得は、賃料や礼金などの収入金額から、固定資産税や減価償却費などの必要経費の金額を差し引いて計算します。

II. 不動産を譲渡した場合

①購入者

日本国内の不動産を非居住者から購入した場合は、その不動産を購入した者はその不動産の譲渡対価を支払う際に10.21%の源泉徴収を必要があります。ただし、不動産の譲渡対価が1億円以下で、購入者本人又はその購入者の親族の居住の用に供するための売却である

場合は、源泉徴収は不要です。

日本国内の不動産を外国法人から購入した場合も、同様に10.21%の源泉徴収を行う必要があります。

②譲渡者

非居住者が日本国内にある不動産を譲渡した場合は、事業所得や給与所得などほかの所得と分離して所得税を計算し税額を精算します(申告分離課税といいます)。譲渡所得は土地や建物を買った金額から取得費及び譲渡費用を差し引いて計算しますが、不動産の保有期間によって計算方法は以下のとおり異なります。

- ・長期譲渡所得^{注4}・・・課税長期譲渡所得金額×15%
- ・短期譲渡所得^{注5}・・・課税短期譲渡所得金額×30%

III. 非居住者の所得税確定申告の注意点

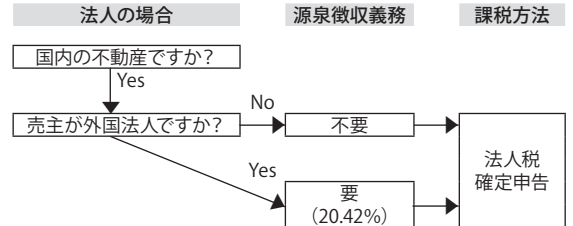
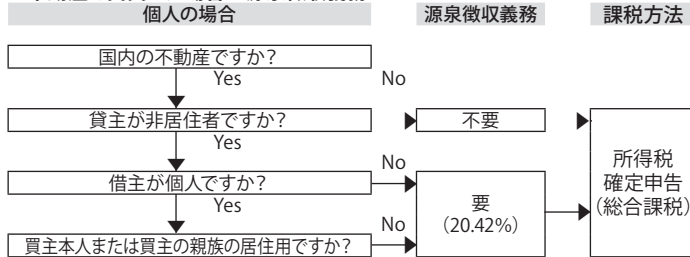
①納税管理人の届出

確定申告を提出しなければならない人が年の途中で出国する場合には、納税管理人を定めて税務署に届け出る必要があります。この納税管理人は確定申告書の提出や税金の納付などの手続きを行います。納税管理人を定めた場合、確定申告書の提出期限は居住者同様に翌年の3月15日ですが、納税管理人を定めずに出国する場合は、出国時までに確定申告をしなければなりません。

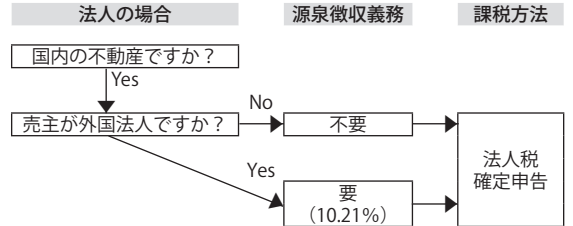
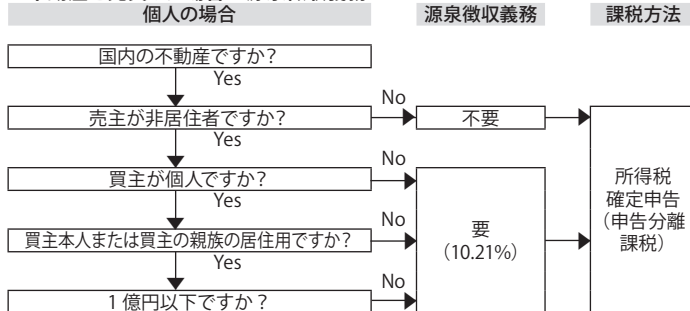
②所得控除

確定申告の際に認められる所得控除は、雑損控除、寄附金控除及び基礎控除の3つです。非居住者には生命保険料控除や配偶者控除な

<不動産を賃貸した場合の源泉徴収義務>



<不動産を売却した場合の源泉徴収義務>



生ずる不動産所得について

小嶋税務会計事務所
代表・税理士 小嶋大志

どその他の所得控除は認められていません。

③青色申告

非居住者も青色申告の申請を行うことができます。日本国内の不動産を貸付けて賃料を受け取っている非居住者が青色申告の届出を行った場合は、不動産所得の金額から最高 10 万円又は一定の場合は 65 万円⁶を控除して確定申告を行うことができます。

IV. 住民税

①非居住者

日本の個人住民税のうち所得割⁷と均等割は、1月1日に日本国内に住んでいる場合に課税されますので、1月1日に日本国内に住所等がない非居住者は所得割と均等割は課税されません。例えば日本国内に居住していた人が平成 25 年 11 月中に出国した場合には、その人は平成 26 年 1 月 1 日において日本国内に住所がないため平成 26 年度の所得割と均等割は課税されません。

②外国人

外国法人が国内に事務所等（いわゆる「恒久的施設⁸」。以下「PE」といいます）を有しない場合には、法人住民税は課税されません。

なお金融機関などから支払を受ける利子等について内国法人が課税される 5% の利子割部分について、外国法人は非課税となります。外国法人が誤って利子割相当額を徴収された場合には、実務上は金融機関に返還請求することになります。

V. 事業税

①居住者

非居住者が国内に PE を有しない場合には日本の事業税の納税義務はなく、国内に PE を有する場合のみ事業税が課税されます。非居住者が日本国内のマンションを 1 室程度賃貸しているだけで、それ以外に日本では何も活動を行っていない場合は、事業税は課税されませんが、例えば貸ビル業を事業的規模（不動産の規模がおおむね 5 棟以上、又はおおむね 10 室以上）で行っている場合は、所得税法上国内に PE を有していると認められ、事業税が課税されます。

②外国人

外国法人が国内に PE を有しない場合には、その外国法人には日本の事業税の納税義務はありません。外国法人が国内に PE を有していれば事業税が課税され、事業年度終了の日に資本金等の額（この場合の資本金等の額は、外国の事業に帰属する額を控除した金額となります）が 1 億円を超えていけば、内国法人と同様に外形標準課税の対象となります。

VI. 租税条約

①租税条約とは

租税条約は、条約相手国における課税の軽減及び国際的な二重課税の排除並びに国際的な脱税の防止のための条約です。通常は二国間で締結され、居住国ではなく条約相手国における課税の軽減を行います。2013 年 9 月末現在においてアジア諸国のうち日本と租税条約を締結している国は中国を含め 14 カ国⁹です。この租税条約に基づき税額の軽減又は免除を受けるためには、支払日の前日までに支払者を経由して「租税条約に関する届出書」を税務署へ提出する必要があります。

②日中租税条約

日中租税条約では不動産の賃貸料や譲渡収益について不動産の所在地国において課税すると規定されています。つまり非居住者や外国法人が日本国内の不動産を賃貸したり譲渡したりして収益を得た場合、日本で所得税や法人税が課税され、居住地では課税されないこととなります。<日中租税条約より抜粋>

第六条 一方の契約国の居住者が他方の契約国に存在する不動産から取得する所得に対しては、当該他方の国において租税を課することができる。

第十三条 一方の契約国の居住者が～中略～不動産で他方の契約国内に存在するものの譲渡によって取得する収益に対しては、当該他方の契約国において租税を課することができる。

VII. 最後に

日銀が経済に注入する資金量の大幅増加を求めたことや、安倍晋三首相による積極的なデフレ脱却による円安、また東京オリンピック開催に向けた再開発への期待などを背景に、国外の投資家による日本への不動産投資への関心が高まっています。また中国など土地の個人所有が認められていない国からの日本の不動産投資も相変わらず勢いが止まりません。このため、不動産オーナーが外国人であるケースはますます増えていくと思われます。

不動産のオーナーが外国人だった場合、源泉徴収義務が生ずることになり、知らずに源泉税の納付をしないでいると借主に延滞税などが課せられてしまいます。また、家賃の全額を貸主に支払ってしまったため、あとから源泉税額分の返金要求をして、裁判に発展するケースもあります。家賃の支払い時には源泉徴収をして、源泉税の納付もれをしないように、日本人及び日本企業も源泉徴収制度のあらましをしっかりと理解しておく必要があります。

（注 1）非居住者とは国内に住所がなく、又は現在まで引き続き 1 年以上居所を有しない個人をいいます。例えば、海外の支店等に転勤した場合や、現在まで引き続き 1 年以上海外に居住している場合は、非居住者となります。滞在が 2 以上にわたる場合は、職務内容や契約等を基に客観的に判断します。この居所とは、生活の本拠ではないが、その人が現実に居住している場所とされています。

（注 2）外国法人とは、国内に本店又は主たる事務所を有しない法人をいいます。

（注 3）親族とは、6 親等内の血族及び 3 親等内の姻族をいいます。

（注 4）長期譲渡所得とは譲渡した年の 1 月 1 日において所有期間が 5 年を超えるものをいいます。

（注 5）短期譲渡所得とは譲渡した年の 1 月 1 日において所有期間が 5 年以下のものをいいます。

（注 6）不動産の規模がおおむね 5 棟以上、又は 10 室以上であり、一般的には複式簿記により記帳し、その記帳に基づき作成した貸借対照表と損益計算書を確定申告書に添付して確定申告期限内に提出している場合には、原則として不動産所得から最高 65 万円を控除することができます。

（注 7）所得割はその年の前年中の所得に基づき課税されます。

（注 8）恒久的施設 (PE) とは、次の 3 つの種類に区分されます。① 1 号 PE。支店、工場、その他事業を行う一定の場所、② 2 号 PE。国内において建設、据付け、組み立て等の建設作業等のための役務の提供で、1 年を超えて行うもの、③ 3 号 PE。非居住者のためにその事業に関し契約を結ぶ権限のある者で、常にその権限を行使する者や在庫商品を保管しその出入庫管理を代理で行う者、あるいは注文を受けるための代理人等。

（注 9）インドネシア、韓国、シンガポール、タイ、中国、フィリピン、ブルネイ、ベトナム、香港、マレーシア、インド、スリランカ、パキスタン、バングラデシュの 14 カ国です。