

買主の源泉徴収義務

不動産の購入者は、売主が非居住者で、上記の要件に該当する場合、売買代金の支払いの際※2支払金額の10.21%相当額を源泉徴収し、対価の支払をした翌月10日までに税務署に支払う義務があります。つまり、非居住者である売主に支払われる金額は、89.79%相当額で、残りの10.21%相当額については税務署に納付することになります。

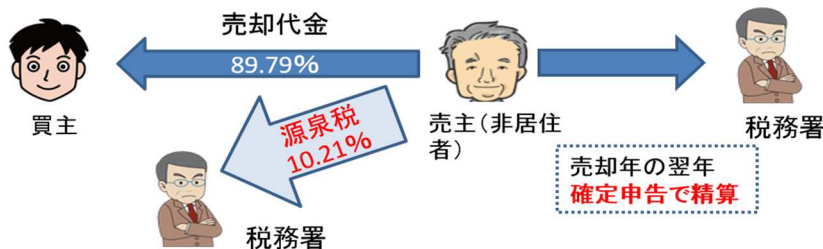
売主の確定申告

不動産を売却した非居住者は、譲渡所得（基礎控除38万円控除後）があるものは日本で確定申告が必要です。確定申告が必要となる場合には、納税管理人を定め、「所得税の納税管理人の届出書」を、所轄する税務署に提出しなければなりません。納税管理人は、非居住者に代わり確定申告書を提出します。確定申告をすることにより源泉徴収された金額が精算されることとなります。

※1 1億円を超えるかどうかの判定は、固都税精算金がある場合は売却代金に含めて判定します。また、共有者ごとの持分に応じて行います。

※2 手付金や中間金であっても、それが不動産の譲渡対価に充てられるものである場合は、それぞれの支払時に源泉徴収する必要があります。

※3 親族とは、配偶者、6親等内の血族及び3親等内の姻族をいいます。



TAX ニュースレター

東栄税理士法人

03-5778-4722

<http://toeitax.co.jp/>

2023/07 月号

非居住者の不動産取引②：源泉徴収

売買、賃貸借時に源泉

（前号の続き）この非居住者がお金を貰う取引、つまり売買で言えば売主が非居住者である場合、賃貸借であれば貸主（オーナー）が非居住者である場合には非居住者に日本の税金が掛かる可能性があるため、取引相手である買主や借主には、お金を支払う際に「人質」として一定の金額を源泉徴収しなければならない、という法律上の義務を課しているのです。**当然罰金（加算税）等もあり、これが非居住者との取引で最も注意しなければならない点**です。

売買であれば、**売買金額全額を売主に払わずに売買金額の10.21%の所得税を源泉徴収し、その所得税は直接国に納税する**、という義務が発生します。賃貸借の場合であれば**家賃の20.42%**です。なお、売買にしろ賃貸借にしろ、その非居住者は最終的に申告して居住者と同じ所得税だけ支払いますので、差額があれば還付もされ単なる前払いであり、**源泉されても売主や貸主の税負担が増える訳ではありません。**

源泉徴収の注意点は

さすがに一般市民全員にこのような源泉徴収義務を負わせるのはあまりに酷であるため、**買主が個人でプライベートのマイホーム（1億円以下）を購入する場合には、源泉徴収義務は免除**されますし、**賃貸借も借主が個人で居住用であれば免除**されます。

注意点の1つ目は固定資産税精算金。税務上は売買金額の一部とされるため**源泉徴収の対象**となり、また上記**1億円の判定にも含まれます**ので売買契約上1億ちようどだとアウトです。

2つ目は共有の場合。この場合も**非居住者持分を源泉徴収の対象**としなければなりません。が、**1億円の判定は共有者ごと**に行えます。

3つ目は特に売買において、**契約時は日本にいて決済時に非居住者となっている場合**。源泉の有無は基本的に支払い時に判断されますので、**契約時の手付金は源泉不要**です。（次号へ続く）

今月のコメント

本年の夏季休暇は8月21日(月)から25日(金)までとさせていただきます。28日(月)から入社予定です。ご不便をお掛けしますがご理解のほど宜しくお願い致します。

最近の税金の話はインボイスと増税の話です。インボイスは小規模事業者を狙い打ちした制度で基本的に反対（そもそも消費税自体反対）ですが、増税検討のニュースには世間と同じく私も辟易としてしまいますね。少し前に懸念していると記載した児童手当の見返りとしての扶養控除廃止論も案の定政府から出てきました。普通に負担増の世帯がかなり増えると思うのですがどこが「異次元の少子化対策」なのでしょう(笑)

それ以外にも退職金や給与などにも増税論が出ているようですが、これは税務調査の常套手段で、たくさん指摘事項を挙げた上で少し免除するのでコレとコレだけは認めてね、というやり方だと予想しています。まあ不幸中の幸いなのは世間も話題にして反対派の声も多くなっていることです。当然民主主義ですので反対派が声を大きくすれば廃案にすることも可能だと信じています。がはたして…

税理士 岡本勲

〒150-0002 東京都渋谷区渋谷 2-10-15 エキスパートオフィス渋谷 9階

Email : okamoto@toeitax.co.jp

東栄税理士法人