

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。

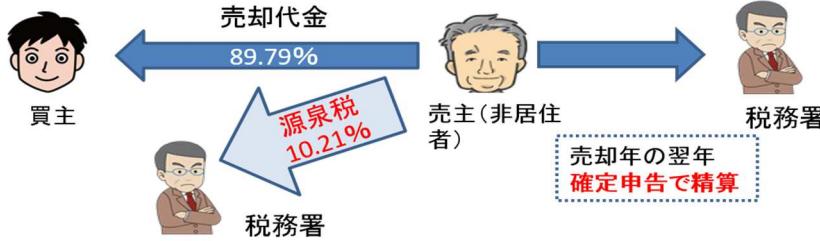
売主の確定申告

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になります。

※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、共所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。



2018/04 月号

売り主が海外居住なら源泉所得税が必要!

買い主側で納税義務発生 「義務」には当然罰則も

今月は最近ご相談が増えている非居住者の不動産売却案件の税務上の注意点について解説します。

税務上、非居住者が不動産を売却した場合には、買い主は売買金額全額を売り主に払わずに売買金額の10.21%の所得税（10億円の案件なら約1億円！）を源泉徴収して支払い、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。「非居住者」とは国内に住所を有しない人をいいますから、外国人だけでなく**1年以上の辞令により海外転勤する会社員等も該当します**。これは、不動産を売却して納税が必要だったとしても、海外居住している個人だと申告をせずに逃げてしまうかもしれないで、それを防止するために設けられています。売り主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单なる前払い**です。

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、**買い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**されますが、いずれにしても税務上の義務というのは非常に厳しく、**源泉徴収を忘れて満額売り主に払ってしまったとしても、あとで発覚すれば買い主は国に源泉税を払わなくてはなりません**。売り主に請求はできるでしょうが、そもそも国が逃げた「海外居住の個人に返還を求める」ことをしますので、現実的にはかなり厳しいでしょう。**罰金（加算税）等も当然あります**。「**非居住者とは分からなかった**」では**当然認められません**ので、非居住者かどうかの確認も買い主の責任です。賃料にも同様の規定あり。自分を守るためにも非居住者確認は慎重に。

今月のコメント

東栄税理士法人（本社：東京都渋谷区）は、事業拡大に伴う従業員増加へ対応するためオフィスを増床し、同ビル内ではございますがエキスパートオフィス渋谷5階から9階へ移転しましたのでお知らせします。

これを機にさらに皆様のご期待に添えますよう、一層の努力を重ねる所存です。

今後とも、ご指導・ご支援のほど宜しくお願ひ申し上げます。

本社新所在地

〒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

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