

## 非居住の外国人や外国法人から 不動産を購入する場合の源泉徴収義務

深沢総合法律事務所 弁護士 柴田 龍太郎

最近、日本に住所を有しない外国人や外国法人から不動産を購入する事例があると聞きますので以下の点を留意して下さい。

### 【非居住者による不動産売却で源泉徴収税】

非居住者または外国法人が日本国内に所有する不動産を売却する場合、所得税の申告漏れを防ぐために、その不動産を購入し代金を支払う者が、所得税の源泉徴収相当額を税務署に支払う義務があります。

つまり、日本に居住していない外国人(非居住者)が日本の不動産を売却する際、源泉徴収分があるため購入者から100%の売買代金を受け取ることができない場合があるので注意が必要となります。

#### 非居住者とは？

原則として日本国内に住所がなく、かつ現在まで引き続いて1年以上日本国内に居所がない人のことをいう。海外に1年以上の長期転勤中の日本人もこれにあてはまります。

#### 外国法人とは？

日本国内に支店を有するかどうかに関らず、国内に本店や主たる事務所を有しない法人をいいます。

#### 非居住者による不動産売却で源泉徴収が必要となる場合

非居住者または外国人法人から不動産を購入する場合、購入者は個人、法人にかかわらず源泉徴収の義務がありますが、購入者が個人の場合下記の条件を満たす場合は、源泉徴収を行う必要はありません。

- 購入者が個人で、その不動産を「自己または親族の居住用」に供すること
- 不動産の譲渡対価(売買代金)が1億円以下

この制度の源泉徴収税(所得税及び復興特別所得税)の税率は、譲渡対価(売買代金)の10.21%相当額です。



具体的には、不動産の購入者は、売買代金を支払う際に、その金額の89.79%相当額を非居住者(売主)に支払い、10.21%相当額を源泉徴収税として、その不動産の譲渡対価(売買代金)を支払った月の翌月10日までに銀行や郵便局などで納付することになります。

不動産を売却した非居住者または外国法人は、2月16日から3月15日までの1か月間の間に、確定申告をすることにより、源泉徴収された金額の精算をすることができます。詳しくは税務署あるいは税理士にお聞きください。



購入者	個人		法人	
不動産の用途	自己または親族の居住用		自己または親族の居住用以外の用途	用途は問わない
譲渡対価(売買代金)	1億円以下	1億円超	金額は問わない	金額は問わない
源泉徴収税	不要	必要	必要	必要
源泉徴収額	—	10.21%	10.21%	10.21%
非居住者が受領する金額	100%	89.79%	89.79%	89.79%