

事務所コラム

2022年2月14日(月)

〒133-0052 東京都江戸川区東小岩 6-21-3

東京RS税理士法人

TEL 03-5612-1821 FAX 03-5612-1822

Email reiko@ebihara-tax.jp

非居住者である家主へ国内不動産家賃を法人が支払う際の留意点

非居住者所有の不動産賃料に係る源泉税

社宅物件を探している関与先さんから、「仲介業者から家主が海外居住者の場合に対応可能かどうか聞かれたが、どういう意味か」との質問を受けました。

所得税法では、「非居住者や外国法人（以下「非居住者等」）から日本国内にある不動産を借り受け、日本国内で賃借料を支払う者（ただし自己又はその親族の居住の用に供するために借り受けた個人が支払うものを除く）は、その支払の際20.42%の税率により計算した額の所得税及び復興特別所得税を源泉徴収しなければならない」と規定されています。仲介業者の質問はこの対応の可否のことです。

なお、家主が日本人であっても、1年以上の海外駐在等で、不在期間中に自宅を賃貸している場合も非居住者家主となりますので、注意が必要です。

非居住者の居住国と租税条約がある場合

家主が現在居住している国と日本国との間に租税条約が結ばれている場合には、租税条約の定めるところにより、源泉徴収が免除または軽減されることがあります。

しかしながら、2022年1月現在、我が国が締結している多くの租税条約では、土地

等の不動産の賃貸料については、不動産の所在する国においても課税できるとの規定を置いています。よって、非居住者等に対して日本国内の不動産賃借料を国内で支払った場合には、所得税法の規定により20.42%の源泉課税が必要となります。

貸主に源泉徴収免除証明書がある場合

借主に支払時の20.42%の源泉所得税徴収と納税義務を課しているのは、非居住者等の申告漏れを防ぐ目的があります。

そのため、非居住者等が、きちんと申告しますよという宣言（税務署長への申請）をして、税務署長から源泉徴収の免除証明書の交付を受ければ、源泉徴収の免除となる手続きもあります。交付された免除証明書を賃借人に提示すれば、その証明書が効力を有している間の支払について、源泉徴収の免除が受けられることとなります。

借主である賃借人からすれば、家主が非居住者等である場合には、日本国の税務署長が発行した「源泉所得税の免除証明書」の提示を受けない限り、家賃支払時には20.42%の源泉税を国に納付し、家主へは残りの79.58%の賃料を支払うこととなります。



源泉税の申告・納付の遅れや漏れはペナルティが支払者にかかりますので要注意です。