

# ミツヒロニュース



10月となり、読書やスポーツに最適な季節がやってきました。

最近では円安の影響もあり、外国人が日本のマンションやビルを投資目的で購入するケースが増加しています。これに伴い、賃貸契約時の税務にも注意が必要です。外国人オーナーに家賃を支払う場合、居住用であれば源泉徴収は不要ですが、事業用としてテナント利用する場合は、家賃の20.42%を源泉徴収して納税する義務があります。この納税義務は借主にあるため、オーナー変更の際には、新オーナーが外国人かどうかを必ず確認するよう注意が必要です。

光廣 昌史

## 今月のトピックス

- ◇外国人が不動産を取得し、賃貸をした場合の注意点
- ◇【令和7年度税制改正】  
11月30日以前の準確定申告は「更正の請求」が必要に
- ◇健康保険法における  
大学生世代の扶養要件は  
年収130万円→150万円に拡大へ
- ◇今月のお勧めセミナー  
第5回 税務・会計セミナー  
『160万円の壁』改正ポイント
- ◇あとがき  
「仲間が増えました」



## 外国人が不動産を取得し、賃貸をした場合の注意点

訪日外国人の増加により、日本の不動産市場にも新たな動きが見られています。日本の不動産を買いたいという外国人が増加しています。

### 1. 日本の外国人不動産購入規制の現状

日本では、外国人による不動産購入に大きな制限や規制はありません。土地・建物ともに、外国人も日本人と同じ手続きで購入が可能です。これは世界的に見ても珍しく、外国人の土地購入を禁止・制限する国が多い中、日本は比較的開放的な市場となっています。

そのため、都市部のマンションやリゾート地の別荘、民泊用物件など、外国人による不動産購入が年々増加しています。特に中国・香港・シンガポールなどの富裕層による投資が目立ちます。

### 2. 外国人が日本国内の不動産を所有する場合の所得税・住民税・固定資産税の取扱い

#### (1) 所得税の取扱い

##### ①原則

所得税は所得（利益）に対して課税されます。不動産を所有しているだけでは課税されません。不動産を賃貸して不動産所得が発生する場合と、不動産を売却して譲渡所得が発生する場合については、所得税が課税されます。

日本国内に居住する個人については、国内・国外のすべての所得が課税対象になりますが、海外に居住する個人については、日本国内から生じる所得だけが課税の対象になります。

##### ②外国人が海外に居住する場合の取扱い

###### A 課税のしくみ

海外に居住する外国人についても、日本国内に所在する不動産の不動産所得は、原則として賃料の20.42%の源泉所得税を徴収された上で、確定申告を行う必要があります。

(次頁へつづく)

ミツヒロニュースの発送等に関するお問い合わせは、総合企画部 下田・和田まで

http://www.office-m.co.jp/ Tel 082-294-5000 Fax 082-294-5007 mail to : info@office-m.co.jp

日本国内に所在する不動産を売却し譲渡所得が発生する場合にも、原則として譲渡対価の10.21%の源泉所得税を徴収された上で、確定申告を行う必要があります。

不動産所得の計算方法や譲渡所得の計算方法は、通常の所得税の計算方法とおおむね同じです。異なる点は、源泉所得税が徴収されることと、所得控除が雑損控除・寄付金控除・基礎控除に限られることです。源泉所得税は確定申告で精算されますので、最終的には、海外に居住する外国人も日本国内に居住する外国人と同額の所得税の負担をすることになります。

#### イ 納税管理人の選任

外国人が海外に居住する場合は、日本国内で所得税の申告や納税の手続を本人に代わって行う納税管理人を選任する必要があります。

### (2) 住民税の取扱い

#### ① 外国人が海外に居住する場合

住民税は、所得に対して課される所得割と所得の有無にかかわらず課される均等割の2つで構成されます。

##### ア 所得割の取扱い

住民税の所得割は、賦課期日である1月1日現在において日本国内に住所を有する個人に対して賦課されます。このため、海外に住所を有する外国人については、不動産所得や譲渡所得に対する住民税の所得割は発生しないことになります。

##### イ 均等割の取扱い

住民税の均等割は、賦課期日において日本国内に住所を有しない場合でも、日本国内に自己の居住目的の家屋敷を所有していれば賦課されます。

### (3) 固定資産税の取扱い

#### ① 課税のしくみ

固定資産税は、賦課期日である1月1日現在の不動産の所有者に対して賦課されます。固定資産税は、所有者の居住形態にかかわらず賦課されますので、外国に居住する外国人も納付する必要があります。

#### ② 納税管理人の選任

外国人が海外に居住する場合は、固定資産税の納税に関する一切の事項を本人に代わり行わせるために、不動産の所在地の地方公共団体の条例で定める地域内に住所等を有する納税管理人を選任する必要があります。

## 3. 非居住者等に不動産の賃借料を支払ったとき

### (1) 源泉徴収をした所得税および復興特別所得税を納める期限

非居住者等に対して、国内において支払った不動産の賃借料から源泉徴収した所得税および復興特別所得税は、原則として、支払った月の翌月10日までに納めなければなりません。

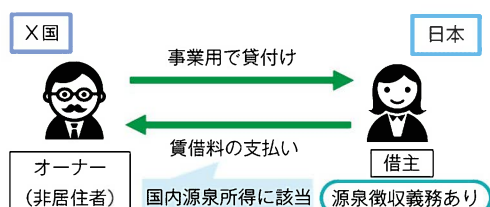
また、非居住者等に対して不動産の賃借料を国外で支払う場合であっても、支払者が国内に住所もしくは居所または事務所等を有するときは、国内源泉所得を国内において支払うものとみなして、源泉徴収しなければなりません。この場合の納付期限は、支払った月の翌月末日となります。

### (2) 例外

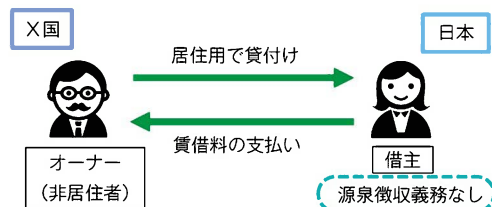
国内不動産の賃借料の支払すべてが国内源泉所得に該当するのではなく、居住用で借り受けるものは、国内源泉所得から除かれます。

例えば、日本国内のオフィスビルを、X国のオーナーから事業用等で借り受けて支払う賃借料については、借主が源泉徴収義務を負うことになり（【参考1】）、日本国内のマンションを、X国オーナーから居住用で借り受けて支払う賃借料については、国内源泉所得から除かれるため、借主は源泉徴収義務を負わないこととなります。（【参考2】）。

【参考1】日本のオフィスビルを事業用で借り受けた場合



【参考2】日本のマンションを居住用で借り受けた場合



# 【令和 7 年度税制改正】 11 月 30 日以前の準確定申告は「更正の請求」が必要に

3 月 4 日、修正案が盛り込まれた令和 7 年度税制改正法案が衆議院で可決され、「基礎控除の特例」が創設されることとなりました。

当初の予算案が国会審議で修正されるのは 29 年ぶりという異例の事態であり、税制改正の施行日が令和 7 年 12 月 1 日となることで、税務上もイレギュラーな対応が求められるケースが想定されます。

## 1. 令和 7 年度税制改正をおさらい

令和 7 年度税制改正では、所得税関連の改正点として、以下の 3 つが盛り込まれました。

- 基礎控除の引上げ（48 万円→58 万円）および「基礎控除の特例」の創設
- 給与所得控除の最低保障額引上げ（55 万円→65 万円）
- 特定親族特別控除の創設

これらの改正内容は令和 7 年分の所得税から適用されるものの、いずれも今年 12 月 1 日が施行日となる予定です。

## 2. 11 月 30 日以前の所得税計算は要注意！

施行日が 12 月 1 日となることで、11 月 30 日以前に所得税計算を行う場合には、施行日後改めて税務手続きを行うことで、はじめて改正内容を反映できます。

たとえば、死亡または出国などにより、11 月 30 日よりも前に年末調整手続きを行う場合や、令和 7 年分の準確定申告を行う場合が対象となります。

前者の場合には、年末調整時には改正前の現行制度に則って計算を行い、施行日後に改めて確定申告を行う方法が考えられます。また、後者の場合には、施行日である 12 月 1 日から 5 年以内に「更正の請求」を行うことで、今回の改正内容を適用することが可能となります。

### ● 令和7年11月30日以前に年末調整(今年最後の給与支払い)を行う場合の対応



### ● 令和7年11月30日以前に準確定申告を行う場合の対応



令和 7 年度税制改正では、当初予算案の修正が行われたことで、12 月 1 日が施行日となります。

施行日前に令和 7 年分の所得税計算を行う場合には、施行日後に改めて修正作業が必要となるため、慎重に対応しましょう。



# 健康保険法における大学生世代の扶養要件は年収 130 万円→150 万円に拡大へ

厚生労働省は、「19 歳以上 23 歳未満の被扶養者に係る認定について」に関するパブリックコメントの結果を公表しました。

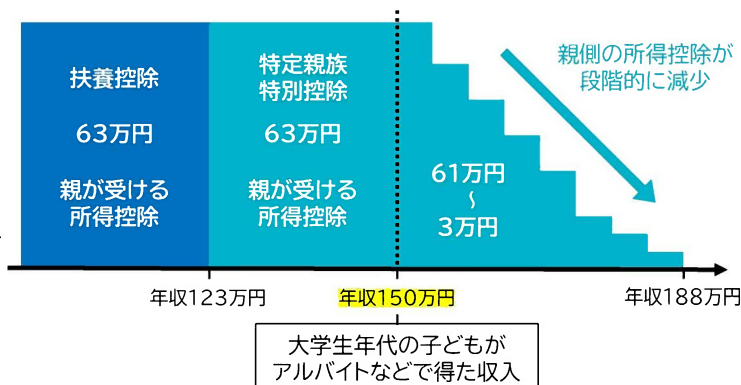
令和 7 年 10 月 1 日より、健康保険法における 19 歳以上 23 歳未満の被扶養者の認定については、従来の「年収 130 万円未満」から「150 万円未満」に引き上げられることとなります。

## 1. 制度改正の背景

令和 7 年度税制改正により、19 歳以上 23 歳未満の大学生世代の子を持つ親などが適用できる「特定親族特別控除」が新設されました。

この税制改正によって、19 歳以上 23 歳未満の子などの給与年収が 150 万円以下であれば満額の控除額を適用できるため、大学生世代は従来の「103 万円の壁」を超えて働きやすくなることが予測されます。

今回の健康保険法における扶養の年収要件の拡大は、税金面での「年収の壁」引上げに伴い、社会保険の扶養の考え方についても足並みを揃えるという意向が伺えます。



## 2. 年齢は 12 月末時点で判断！

今回の健康保険法上における被扶養者の年収要件拡大については、19 歳以上 23 歳未満のケースに限定されます。

これらの年齢については、所得税法における取り扱いと同様に、その年の 12 月 31 日時点での年齢に基づいて判断しなければなりません。

たとえば、年内に 19 歳の誕生日を迎えた場合には、今回の年収要件引上げの対象となるため、年収 150 万円未満であれば被扶養者に該当します。

## 3. まとめ

所得税法における「特定親族特別控除」の創設に伴い、税金面と社会保険面で年収の壁を統一することを目的とし、健康保険法上の年収要件も引き上げられることとなりました。

19 歳以上 23 歳未満の大学生世代の場合、給与年収 150 万円以下であれば、税金や社会保険料の負担を増やすことなく、アルバイト収入を拡大することが可能となります。

参考文献： ■全日本不動産協会 ■国税庁 HP ■経営革新等支援機関推進協議会

## 10月 第5回 税務・会計セミナー

### 『160万円の壁』改正ポイント

令和 7 年分の年末調整から変更となる「年収の壁」。メディアでも大きく取り上げられ、経理担当者もなんとなく分かっていても、社会保険の壁や新設された「特定親族特別控除」の適用可否にまで話が及ぶと理解・処理しきれないということは起こるでしょう。当セミナーでは、所得税「103万円の壁の引き上げ」による年末調整の注意点や各控除を整理して、分かりやすく解説いたします。

(開催日 10 月 8 日 (水) セミナー概要は HP をご覧ください。)

**あとうがき** 税理士法人光パートナーズで働かせて頂くことになりました、松尾凌兵（まつおりょうへい）と申します。

大学卒業後は、営業職に従事しておりました。

会計業界で働くのは初めてで、まだまだ分からないことばかりですが、一人前として、皆様のお役に立てるように日々努力していきます。

お客様の会社がより良い方向へいけるように、お客様の考えに寄り添い、適切なサポートできるような担当者になります。

宜しくお願いします。



【発行】株式会社オフィスミツヒロ 代表取締役 光廣 昌史

税理士法人光パートナーズ 社員税理士 光廣昌史 / 社員税理士 中山昌実

〒730-0801 広島市中区寺町 5 番 20 号 Tel 082-294-5000

Fax 082-294-5007 URL <https://www.office-m.co.jp/>

