

税務インサイト 四季報

第64回

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。日本の不動産を賃貸したいという外国人が増加しています。

1. 外国人が日本国内の不動産を賃貸した場合の取扱い

① 所得税の取扱い

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に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

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。

不動産所得の計算方法は、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、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. 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。

(2) 例外

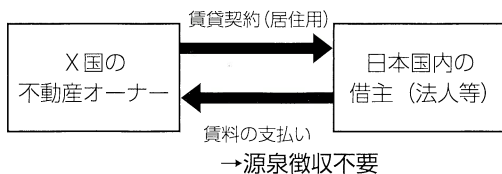
国内不動産の賃借料の支払すべてが源泉徴収の対象となるのではなく、居住用で借り受けるものは、源泉徴収の対象から除かれます。

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、源泉徴収の対象から除かれるため、借主は源泉徴収義務を負わないこととなります。（参考2）。

（税理士 光廣 昌史）

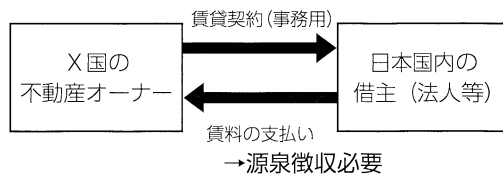
【参考2】居住用で借りた場合 (マンションなど)

借主は源泉徴収義務を負わない



【参考1】事業用で借りた場合 (オフィスビルなど)

借主は源泉徴収義務を負う



税理士法人 光パートナーズ
株式会社 オフィスミツヒロ

〒730-0801 広島市中区寺町5番20号
TEL 082-294-5000 FAX 082-294-5007
お申込みはHPから
URL: <https://www.office-m.co.jp/>



第146回 DEPSセミナー

テーマ『経営計画策定のポイント』

経営計画と聞くと、「絵に描いた餅」「作ってもその通りにならない」「意味はない」というお話は良く耳にされると思います。そのような場合、融資金の返済額以上のキャッシュフローを生じさせるなどのように結論ありきで策定され、具体的な根拠に基づかないものが多いのではないのでしょうか。
本来、経営計画とは、経営者（経営陣）が、計画最終年度に自社の売上・利益・自己資本などの諸項目を達成するために、現状を把握し、自社の経営資源を使って何をやるかを考え、策定するものです。先の見えない時代だからこそ、全社員が同じ目標に向かい一丸となる計画を策定することに大きな意味があるのです。
本セミナーでは、元銀行員で中小企業支援に長年の経験を持つ経営コンサルタントの村上弘基氏をお招きし、経営計画策定のポイントについて解説頂きます。

◆日時 令和7年11月28日(金) 14:00～16:00
◆講師 Team 経営参謀 代表 村上 弘基
◆会場 てらまちビュー空輪(12階)
広島市中区寺町5番15号 広島城南リバーサイドB.L.D

ご来場特典 個別相談無料対応!

◆受講料 お一人様2,000円(税込)
◆お問合せ 株式会社 DEPS
TEL.082-296-5080