

不動産所得がある人が、出国するとき

Q.不動産収入がある人が海外で生活することになるとどうなる？

前回、個人で事業収入がある方が、出国して、日本国内での事業収入が無くなってしまう場合を回答しました。

では「これから海外で生活するが、日本国内に不動産を所有、賃貸しており、出国後もその不動産から収入が生じる場合」はどうなるでしょうか。

A.前回と同様、まずは申告する人が「居住者」であるか「非居住者」であるかを考えないといけません。

日本の所得税法では個人については「国内に住所を有し、または現在まで引き続いて 1 年以上住所を有する個人」を居住者とします。

そして、「居住者以外の個人」は「非居住者」となり、1 年以上の予定で日本を離れる人はこの「非居住者」に該当することとなります。

非居住者の課税

非居住者は、日本国外の源泉所得については、日本では課税されません。ですが、日本国内の源泉所得については、日本で課税されます。

日本国内での不動産収入は、「日本国内の源泉所得」なので、日本で課税されることとなります。

従って、日本国内で不動産収入がある方は、出国の年には次の通り確定申告を行わないといけません。

- ① 納税管理人を指定しない場合、出国の日までに確定申告(準確定申告)をします。そして、この準確定申告をしたとしても、居住者期間に生じた全ての所得と非居住者期間に生じた国内源泉所得との合計額について、納税管理人を通じるなどして、翌年 2 月 16 日から 3 月 15 日までの間に確定申告及び納税をする必要があります。
- ② 納税管理人を指定した場合は、翌年の 2 月 16 日から 3 月 15 日の間に、納税管理人を通じて確定申告をすることとなります。
- ③ 翌年以後も、日本国内に国内源泉所得があり、その所得の金額が基礎控除額を超える場合には、原則として、翌年 2 月 16 日から 3 月 15 日までの間に納税管理人を通じて確定申告をする必要があります。

※支払う側の源泉徴収

非居住者に不動産に賃貸料を支払う場合、その支払うものが「自己またはその親族の居住の用に供するために非居住者から借り受けた個人」である場合以外は 20.42%の税率で源泉徴収しないといけません。

非居住者は、確定申告において、上記の源泉徴収された税額を控除することができます。