

海外に住んでいる人から日本の土地を買った場合には源泉徴収が必要？

Q. 1年以上の予定で海外の子会社に出国し勤務している人(非居住者)から、日本国内の土地を購入した場合には源泉徴収をしないといけないのでしょうか？

A. 非居住者から、国内にある次に掲げる「土地等」の代金(譲渡対価)を支払う場合、源泉徴収が必要です。

- ① 土地又は土地の上に存する権利
- ② 建物及び建物の付属設備
- ③ 構築物

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年以上居所を有する個人」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。

非居住者や外国法人から日本国内にある土地等を購入してその代金(譲渡対価)を国内で支払う者は、非居住者や外国法人に対して対価を支払う際、10.21%の税率により計算した額を源泉徴収しなければなりません。

ただし、個人がその土地等を自己またはその親族の居住の用に供するために譲り受けた場合で、対価が1億円以下の場合を除きます。

源泉徴収した税額は、代金(譲渡対価)を支払った月の翌月10日までに納めなければなりません。

反対に、日本国内の土地等を売却した非居住者は、日本で確定申告の義務が生じます。確定申告の結果、源泉徴収税額が還付される場合もあります。

非居住者に支払を行う際に源泉徴収が必要なものには他にも例として

・不動産の賃借料

(土地、家屋等を自己また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は、源泉徴収をする必要はありません。)

・外国法人に支払う借入金利子、配当

・ソフトウェアの使用料

等があります。

源泉徴収漏れの無いように注意しましょう。