

法人会ニュース



●今月の便に同封している書類（ご案内等）

- ◆福岡県法人会連合会 法人会講演会のご案内
- ◆日本政策金融公庫からのご案内
- ◆大同生命保険 健康セミナーのご案内

●本部等の行事

月	日	曜	内 容
6	5	月	簡保同交会総会 11:00～於：事務局会議室
6	7	水	税の相談日 10:00～於：事務局会議室
6	13	火	リスクマネジメントセミナー 14:00～於：J R 博多シティ 10階会議室
6	19	月	支部長会議（懇談会）12:15～ 於：福岡ガーデンパレス 支部長会議（会議）13:00～

月	日	曜	内 容
6	21	水	税の相談日 10:00～於：事務局会議室
6	21	水	リスクマネジメントセミナー 14:00～於：福岡ガーデンパレス
7	5	水	税の相談日 10:00～於：事務局会議室

●支部の行事

月	日	曜	内 容
6	7	水	役員会（舞鶴支部）12:00～於：事務局会議室
6	14	水	役員会（今泉支部）11:30～於：福 新 楼
6	26	月	租税教室（西高宮支部）14:10～於：西高宮小学校

●青年部会の行事

月	日	曜	内 容
6	6	火	役員会 16:00～於：クアンティック
6	6	火	総会 17:00～於：クアンティック
6	23	金	カップリングパーティ 19:00～於：クアンティック

(I) 税務カレンダー

6月の税務カレンダー

- 6月12日 ●納期の特例適用源泉徴収義務者を除く全源泉徴収義務者
5月支払分給与の源泉徴収所得税・復興特別所得税、特別徴収住民税及び報酬・料金等に係る源泉徴収所得税・復興特別所得税の納期限
- 6月15日 ●所得税の予定納税額の該当者への通知期限
- 6月30日 ●4月決算法人
法人税、地方法人税、消費税・地方消費税、法人事業税、地方法人特別税、法人事業所税、法人住民税の確定申告期限・納期限
- 10月決算法人
法人税、消費税・地方消費税、法人事業税、法人住民税の中間申告期限・納期限
- 課税期間3月特例適用の1月、4月、7月、10月決算法人
3月ごとの短縮課税期間に係る消費税・地方消費税の確定申告期限・納期限
- 課税期間1月特例適用法人
1月ごとの短縮課税期間に係る消費税・地方消費税の確定申告期限・納期限
- 直前課税期間確定消費税額400万円超4,800万円以下の1月、7月、10月決算法人
3月ごとの消費税・地方消費税の中間申告期限・納期限
- 直前課税期間確定消費税額4,800万円超の3月、4月決算法人を除く法人
1月ごとの消費税・地方消費税の中間申告期限・納期限
- 個人の県民税及び市町村民税の第1期分と均等割のみの場合の納期限
- 国民健康保険税又は国民健康保険料の第1期分納期限

(Ⅱ) 知らないで損する税情報

非居住者との不動産取引—対価等の支払の際に所得税の源泉徴収義務が生じます！

税理士 衛 藤 政 憲

わが国の源泉徴収制度は、所得税を効率的に確実に徴収するための仕組みとして極めて優れた制度であり、給与所得者、給与支払者にとってはなじみの制度ですが、この源泉徴収の義務が思わぬところに生じる場合がありますので要注意です。それは、非居住者との間で不動産の売買や賃貸借の取引を行った場合であり、非居住者に対してその譲渡対価や賃借料の支払をする際に所得税を源泉徴収しなければならないということです。実際、この源泉徴収を怠り、源泉所得税の納税告知処分や不納付加算税の賦課決定処分を受ける事案が多く、その取引の相手方が非居住者に該当するかどうか等を争点として処分の取消しを求める審査請求事案、裁判事案も少なくありません。

そこで今回は、非居住者との不動産の取引に伴い生じる源泉徴収義務に関して、その制度の概要等を確認したいと思います。

1 非居住者とその課税対象範囲

ここにいう非居住者に該当することになる人は、所得税法が施行されている日本国内に生活の本拠である「住所」がない人であって、現在まで引き続いて日本国内に1年以上にわたり生活の本拠とまではいえないまでも現実に居住している場所である「居所」もない人ということになります。

この非居住者の判定に当たっては、あくまでも「住所」、「居所」の有無によることとなりますので、その人が日本国籍を有しているかどうかは関係ありません。

非居住者に該当するということとなりますと、その人の所得税の課税範囲は、日本国内において生じた所得である国内源泉所得のみに限定され、その課税方法は、申告納税か源泉徴収によることとなります。

2 非居住者に対する具体的な課税方法

非居住者に対する具体的な課税方法は、その所得の種類により、次の3つのうちのいずれかの方法によるとされています。

- ① 確定申告による総合課税（翌年3月15日までに確定申告をします。）
- ② 源泉徴収の上で確定申告による総合課税（確定申告で精算することになります。）
- ③ 源泉徴収のみによる源泉分離課税（源泉徴収のみで課税が終了します。）

今回取り上げる不動産の取引に関しては、所得の種類が「土地等の譲渡対価」、「不動産の賃貸料等」に該当することになり、この場合のその課税方法は、上記②の源泉徴収の上で確定申告による総合課税とされていますので、源泉徴収された非居住者は、居住者と同じように翌年の3月15日までに確定申告をして、その源泉徴収税額についての精算することになります。

3 不動産取引に係る源泉徴収義務者と源泉徴収税率

この非居住者との不動産の取引に係る源泉徴収義務者、源泉徴収税率等については、その所得の種類に応じて次のようになります。

- ① 「土地等の譲渡対価」の場合・・・その土地等の購入者が源泉徴収義務者とされ、譲渡対価として支払う金額の10.21%相当額を源泉徴収して、その支払をした翌月の10日までに納付することになります。
なお、ここにいう「土地等」は、具体的には日本国内にある土地若しくは土地の上に存する権利又は建物及びその附属設備若しくは構築物であり、この土地等の譲渡による対価の額が1億円以下で、購入者（本人又はその親族）が居住の用に供する場合以外の場合について国内源泉所得とされることとなります。
- ② 「不動産の賃貸料等」の場合・・・その不動産の賃借人が源泉徴収義務者とされ、賃借料として支払う金額の20.42%に相当する金額を源泉徴収して、その支払をした翌月の10日までに納付することになります。
なお、その不動産を賃借人（本人又はその親族）が居住の用に供する場合には、源泉徴収は必要ありません。

4 支払についての注意事項

前記3の①、②のいずれの場合においても、源泉徴収は、費用計上のときではなく、給与などと同じようにその支払のときに行わなければなりません。また、この支払については、現実に金銭を交付する行為のほか、相殺や預金口座に振り替えるなどその支払の債務が消滅する一切の行為が含まれますので注意する必要があります。

5 非居住者該当非該当の確認

不動産の取引をする場合には、その取引の相手方が非居住者に該当するかどうかについて、不動産の購入者や賃借人は自らが確認し注意しなければならない義務があるようにも思われますが、法令上そのようなことを義務付けた明文規定は存在しません。

しかしながら、冒頭記載していますように、取引後に課税庁から指摘されて、源泉所得税の納税告知処分や不納付加算税の賦課決定処分を受ける事案が少なくありませんので、非居住者との不動産取引に係る源泉徴収制度のあることを十分に認識した上で、でき得る限りの確認をしてその取引をする必要があるということです。

※ 平成29年5月20日現在の法令等により記載しています。