

事務所コラム

2015年8月24日(月)

〒133-0052 東京都江戸川区東小岩 6-3-8 1F

税理士法人海老原税理士事務所 TEL 03-5612-1821 FAX 03-5612-1822

Email reiko@ebihara-tax.jp

大家さんは日本人？

東京オリンピックが一因か？

東京オリンピック開催を控えた都心部の地価上昇への期待を背景に、アジアの富裕層などが投資を目的に東京のマンションを買うケースが増えている（日経新聞、2014年11月27日）。

と言った記事が出るほど外国人（特にアジア人）の日本不動産への投資は増えています。

また日本の多くのマンションデベロッパーも、台湾や中国に支店や出張所を設けて、投資マンションの販売に乗り出しています。

大家さんが外国人だとどうなるの？

法人や個人事業者（士業の方々等）の源泉徴収義務を負っている者が、非居住者（国外に居住している者、所謂外国人）が所有する不動産の家賃を払う場合、20.42%の源泉税を徴収して支払わなければなりません。

具体的に言えば、20万円の家賃を支払う場合概ね4万円を差し引いて支払い、4万円は支払った翌月の10日までに源泉徴収税額として国に納めなければなりません。

企業の寮は要注意

企業がオフィスビルを借りる場合、所有者が非居住者であれば、仲介する不動産業

者も毎度のことなので、心得て留意していただけますが、問題は企業の寮として、マンション等を借りる場合です。

通常、個人が住宅として非居住者所有のマンション等を借りる場合は、源泉徴収義務はありませんので、仲介する不動産業者も全く源泉徴収に関して留意しておりません。源泉徴収をせずに全額を支払っているような場合、数年後の税務調査で指摘されると、高額な追徴課税となります。

その時になって、大家さんに返して欲しいと言っても、非居住者ですから交渉も大変です。既に契約を解除してしまっている場合などは、追徴された源泉徴収税額を取り戻すのは全く困難になります。

交渉は納税管理人を通して？

非居住者が国内の不動産を賃貸する場合、必ず国内に居住者である納税管理人を置くこととされており、税金のことですから交渉するとなれば、納税管理人を通してということになると思います。



この辺のビルは
ほとんど外国人
に買われました。