

事務所コラム

2020年6月2日(火)

〒133-0052 東京都江戸川区東小岩 6-21-3

東京RS税理士法人

TEL 03-5612-1821 FAX 03-5612-1822

Email reiko@ebihara-tax.jp

非居住者からの土地購入と源泉徴収

土地取引では要源泉徴収の場合も

土地等を購入して代金を支払う時、譲渡者が非居住者や外国法人の場合は、譲渡代金支払者は、10.21%の税率により計算した額の所得税及び復興特別所得税を源泉徴収しなければなりません。ただし、個人が自己又はその親族の居住の用に供するために土地等を購入した場合であって、その土地等の譲渡対価が1億円以下である場合には、その個人は源泉徴収する必要がありません。

源泉徴収税額の納付

土地等の譲渡の対価から源泉徴収した所得税及び復興特別所得税は、売主の非居住者等に対して買主が国内において支払った場合には、原則として支払った月の翌月10日までに国に納めなければなりません。なお、非居住者等に対するその支払いが国外でなされる場合の納期限は、支払った月の翌月末日となります。

源泉徴収の必要があるか迷った事案

源泉徴収義務があるか否かを争った事例があります。売主は、日本国籍をもち、住民票も印鑑登録証もあり、後期高齢者医療制度被保険者証の交付を受け、介護保険被保険者証の交付も受けて、介護保険料を納付し、社会保険料控除をしている所得税の確

定申告を毎年しており、確定申告での不動産所得の起因となる駐車場貸付け収入を得ていた際に源泉徴収されていた事績がなく、また買主は売主に対し、代金支払先が米国なので、「国内居住者でなければ課税関係が変わりますから」と前置きして売主本人に対し、非居住者か否かの質問をし、国内居住者である旨の回答を得ていたものでした。ただし、この売主は、米国において、米国籍及び社会保障番号を取得しており、米国発給のパスポートを持っていました。

国税局も情報を集めて判断

この事案で、国税局は、法務省東京入国管理局や米国内国歳入庁に対する照会等の調査をし、売主が非居住者であると判定をして、買主に源泉徴収もれの告知処分をしてきました。それに対し、買主は、これ以上の注意義務を要求されるのは、あまりにも過酷として訴訟に及んだものの、裁判所は、代金支払先が米国であり、「国内居住者」か否かの質問に際しその意味を説明しておらず、注意義務不十分として、納税者敗訴にしています。厳格過ぎの印象ではありますが、要注意です。

双方居住者の二重国籍も珍しくない

