

そこが知りたい！

国際税務ニュースレター

今回のテーマ： 外国人が所有する日本の不動産を賃借した場合の取扱い

長引くコロナ禍によって、企業が、手元資金確保やオフィスの大幅な縮小のため、本社ビルなど所有不動産を売却するケースが増えてきています（注）。その買い手の一角を占めているのは、海外ファンド、外国法人や外国の富裕者層です。そのため、今後はオフィスの所有者が、外国法人や非居住者であるケースも増えていくものと思われます。そこで本稿では、内国法人が外国法人や非居住者から、日本に所在するオフィスを賃借した場合の税務上の取扱いを確認していきます。

（注） 「「やむにやまれず…」コロナ禍、虎の子物件売る企業」 『日本経済新聞』、2021年4月15日

「欧州ファンド「アジアに毎年4000億円」日本では不動産」 『日本経済新聞』、2021年5月24日

賃借人の源泉徴収義務

オフィスの賃借料は、国内源泉所得のうち「国内にある不動産の貸付けによる対価」に該当することから、その賃借料を支払う企業には20.42%の源泉徴収義務が課されます（所法161①七、所法212①、213①、復興財源確保法28）。

国内法上の課税は、租税条約によって免税となったり、軽減税率が適用されたりする場合がありますが、一般的な租税条約では、不動産所在地国の課税権がそのまま認められていますので（例えば、日米租税条約第6条）、日本の所得税法上の取扱いがそのまま適用されます。

仮に賃借人が個人であった場合、賃借している土地家屋等を自己又はその親族の居住の用に供するため借り受け、その賃借料を支払っているときは、源泉徴収は不要となります（所令328二）。

賃貸人の申告義務

賃貸人は、賃貸料から20.42%の税率で所得税が源泉徴収されるとともに、日本での法人税・所得税等の確定申告義務が課されます（法法138①五、141二、地方法人税法4、19、所法164①二）。

賃貸人が外国法人の場合には、賃貸料を受け取る際に源泉徴収された所得税は、法人税の額から控除することができます（法法144）。賃貸人が、外国に居住する個人（非居住者）であっても、外国法人と同様の確定申告義務が生じます（所法164二、165）。非居住者の場合、不動産所得の金額を総合課税の方法により申告することになりますが、非居住者の不動産所得の金額の計算方法は、居住者の規定を準用することになりますので、居住者の場合と同様の計算方法になります（所法166）。

なお、外国法人に課される法人税は、ネット所得の性質を有する国内源泉所得に係る所得を課税標準として、23.2%の税率で課税されますので、確定申告をした場合には、一般的に、計算された法人税の額よりも20.42%の税率で課された源泉所得税の金額が大きくなり、所得税の還付を受けることができます。

消費税の納税義務

オフィスの賃借料については、オフィスの所在場所が日本であるため国内取引となり、住宅の貸付けにも該当しないことから「課税取引」とされます（消法 4③一、6①、別表第一 13）。

消費税の納税義務の範囲が、賃貸人の居住地・法人格の有無によって異なることは、原則としてありませんので、基準期間における課税売上高が 1 千万円を超える場合などには、消費税の確定申告が必要となります（消法 5、9）。

お見逃しなく！

1. 国内に恒久的施設を設けずに国内賃貸不動産収入を得ている外国法人には、事業税・住民税は課税されませんが、地方法人税は課税されます。地方法人税税率は、令和元年 10 月 1 日以後に開始する課税事業年度より 4.4% から 10.3% に引き上げられています。内国法人にとっては、法人住民税法人税割の税率が引き下げられる代わりに地方法人税の税率が引き上げられたため、トータルでの負担税率に変更は生じませんでした。しかし、法人税・地方法人税の確定申告義務のみ有する外国法人にとっては、地方法人税の税率引き上げが納税額に大きく影響を及ぼしました。
2. 本文で説明した賃借人の 20.42% の源泉徴収義務は、外国法人が、国内に恒久的施設を有している場合、その恒久的施設に帰せられる賃借料については免除される場合がありますが（所法 180）、法人税・地方法人税に加えて上述した事業税・住民税の追加的な税負担が生じます。