



連載／初心者E子の 実務レッスン講座

税理士 森 康博

●もり やすひろ

税理士。東京メトロポリタン税理士法人等数社を
経て、2014年四谷二丁目税理士法人代表社員に就
任。【近況】いま、弊社の周りでは建設ラッシュ
です。パブル前に建設されたオフィスビルが軒並
み建て替えられつつあります。会社の周りで常に
建設音や時には激しい振動が…早く落ち着いても
らいたいものです。

第236回

大家さんが海外の人？

E子 部長、借りている支店の大家さ
んが変わると手紙が来ています。

部長 ああ、そうか。どれどれ…これ
は！ ちょっと面倒なことになるかも
しれないぞ。

E子 家賃が値上げになるのですか？

部長 いや、この手紙には大家が変わ
るから、振込先もこちらにしてほしい
と書いてあるのだが…大家さんの名前
を見てごらん。

E子 あら、デビットなんて海外の方
でしょうか？ おしゃれな名前！

部長 国籍は関係ないのだが、このデ
ビットさんが税務上「非居住者」に該
当するかどうかが問題になってくるぞ。
E子 「非居住者」といいますと？

部長 所得税の考え方で、個人を「居
住者」と「非居住者」に区分して課税
の範囲などを定めている。具体的には、
「居住者」とは、国内に「住所」を有し、
または、現在まで引き続き1年以上「居
所」を有する個人をいい、「居住者」

以外の個人を「非居住者」という。

E子 デビットさんが居住者であれば、
家賃の振込先が変わるだけだと思うの
ですが、「非居住者」に該当する場合
にはどうなるのでしょうか？

部長 「非居住者」に該当する場合には、
家賃を支払う際に我々が「源泉徴収」
をする必要がある。

E子 あら！ 弁護士や税理士の報酬
などについて源泉徴収するのは聞いた
ことがあります。家賃については源泉
徴収をすることについては初耳です。

部長 非居住者については、生活の本
拠がある国の税金について納税義務が
あるのはもちろんのこと、収益が生じ
る元となる資産がある場所（国）にお
いても、納税義務があるんだ。

E子 デビットさんが非居住者で、た
とえば生活の本拠となる国がアメリカ
の場合には、アメリカの納税義務はも
ちろん、私たちに貸している不動産が
日本にあるのだから、その賃料につい

ては日本の所得税もかかってくる、そのような感じでしょうか。

部長 そうだね。で、日本としては税の取りこぼしがないように、賃料を払う時に源泉徴収で税を納めてもらおう、というわけだ。

E子 日本の税金をきちんと納めてもらうのは重要ですが、それを私たちがやらなければならない、というのはちょっと腑に落ちませんね。

部長 給与でも分かるように、特定の支払いをする場合には、支払い側が所得税等を源泉徴収をして、税務署に納税するという「義務」があるからね。

E子 「源泉徴収義務」ですね。これがある以上、必要なものは源泉徴収をして納税しないと怒られてしまうよ。

部長 そうだ。今回の場合も、たとえば大家さんが非居住者だと気づかなくて源泉徴収を忘れてしまった場合、税務署に怒られるのは我々だ。

E子 家賃は金額も大きいですから、

後から源泉分を支払え、と言われたらちょっと洒落にならないですね。

部長 近年、投資対象に日本の固定資産を購入する海外の人が増えていると聞く。これからはこのようなケースが増えてくるかもしれないね。

E子 さて、それではこれからどうしようにしたらよいでしょうか？

部長 まずは不動産の仲介業者に聞いてみる管理会社でないと、源泉徴収のことを知らないかもしれないぞ。うまく説明しないといけないね。

E子 仮に非居住者に該当する場合には、これから源泉徴収しないといけないのですが、具体的にはどうしたらよいですか？

部長 まず、税率は20・42%を控除する必要がある。そして非居住者用の源泉税の納付書を使って、支払った月の翌月10日までに支払えばよい。

E子 税率が高いところに気をつけ

ば大丈夫そうですね。

部長 大家さんの方で「外国法人又は非居住者に対する源泉徴収の免除証明書交付申請書」というものを税務署に提出・取得していて、不動産の仲介会社に交付している場合には、源泉徴収が不要となる。

E子 そんなこともあるのですね

部長 その他、租税条約の適用を受けることにより税率が変わる場合もある。

E子 まずは大家さんが非居住者かを確認し、非居住者ならば免除証明書を保持しているかどうかの確認をするところから始める、ということですね。

部長 そうだね。一応顧問税理士にも連絡して、判断を仰ぐようにしましょう。

E子 何だか大変なことになってきましたね。

部長 支払先がどのような人や会社なのかの確認は、家賃以外にも重要なことだ。気をつけていこう。

E子 確かに人任せはおかしいですね。