

2021-2 税務・労務・法務情報

駐在員（日本の非居住者）の日本の不動産所得、譲渡所得について

BIRからの重要な新規則（RR）の公布が、今年はまだありませんので、標題について、日本の確定申告が始まる時期でもあり、解説します。

* 海外勤務者の居住地国判定と納税義務

海外転勤等により、1年以上の予定で海外支店などに勤務するため出国する場合、一般的には日本国内に住所を有しない者と推定され、所得税法上の非居住者となります。非居住者は、日本国内で発生した不動産所得や譲渡所得につき日本の所得税が課税されることから、確定申告が必要となります。

* 納税管理人の届出（「所得税の納税管理人の届出書」の提出）

海外勤務者（非居住者）が日本国内での確定申告が必要となる場合には、確定申告書の提出、税務署等からの書類の受け取り、税金の納付や還付金の受け取り等、納税義務を果たすために納税管理人を定める必要があります。納税管理人は法人でも個人でも構いません。

* 国内に所有する不動産を貸し付けた場合の不動産所得

海外勤務期間が長期にわたる場合、海外勤務者（非居住者）が日本国内に所有する不動産を貸し出して、家賃収入を得る場合があります。このような場合、日本国内に所有する不動産の貸付から生ずる所得は日本の国内源泉所得に該当し、日本での確定申告が必要です。賃借人は賃借料の支払いの際に20.42%を源泉徴収したうえで、非居住者に対し賃借料を支払い、源泉徴収税額相当額は非居住者の不動産所得の確定申告時に精算されます。ただし、賃借人が個人で、自己又はその親族の居住用としてその不動産を借りた場合は、源泉徴収する必要はありません。

* 国内に所有する土地等を譲渡した場合の譲渡所得

海外勤務者（非居住者）が国内に所有する土地等を売却した場合には、所有期間に応じて短期譲渡所得又は長期譲渡所得として譲渡所得の申告が必要です。なお、購入者は購入代金の支払いの際に10.21%を源泉徴収したうえで、非居住者に対し購入代金を支払います。源泉徴収税額相当額は、非居住者が行う譲渡所得の確定申告時に精算されます。ただし、譲渡対価が1億円以下で、自己又はその親族の居住用として個人が購入した場合には、源泉徴収する必要はありません。

ジャパンデスク 清水 麻利

(英語・タガログ語⇄日本語翻訳業務担当)