

## 中国会計・税務実務ニュースレター

今回のテーマ： クロスボーダー不動産賃貸③:非居住者企業の中国における源泉徴収

世界貿易機関（WTO）加盟以降、中国と世界経済との結びつきは急速に深まりました。中国企業はグローバル産業チェーンの分業に加わることで、グローバル市場に参入し、国境を越えた資本、人材、情報の流れは一層活発になりました。企業のグローバル化は常態化し、税務に関する問題は企業の大きな関心を集めています。

一般的なビジネスにおいて、クロスボーダー不動産リースには様々な形態があります。実務上、納税者が国内税法及び租税条約を踏まえ、非居住者企業が取得した不動産賃貸料について中国で課税対象となるかを総合的に判断する必要があります。

前回の「クロスボーダー不動産賃貸②:非居住者企業の中国における源泉徴収」は、ケーススタディーを用いて中国居住者が非居住者の所在地にある不動産を賃借して賃料を支払う場合の源泉徴収について紹介いたしました。今回は、その続編として中国居住者が非居住者の所在地の不動産を賃借し賃料を支払う場合の源泉徴収について紹介いたします。

### 1. ケーススタディー

A社は中国法人であり、日本でPEを有していません。B社は日本法人であり、中国でPEを有していません。A社はビジネス展開するため、日本でB社から事務所を賃貸しています。日本法人であるB社は中国法人であるA社から賃貸料を受け取る場合、納税義務はどのように判断されるでしょうか。

### 2. 国内法における判定

企業所得税法第3条第3項により、非居住者が中国国内にPEを有していない場合、またはPEを有していても当該PEと関連のない所得を得ている場合、中国国内源泉所得については企業所得税の納付義務が生じます。

また、企業所得税法実施弁法第7条第5項は、利子所得、賃貸所得、ロイヤリティ所得は、その所得を負担若しくは支払う企業、機関または施設の所在地、またはその所得を負担若しくは支払う個人の居住地に従って判定すると規定しています。したがって、中国の非居住者であるB社がA社より受領する賃貸料は、中国国内源泉所得とみなされます。

### 3. 租税条約における判定

OECDモデル租税条約（2017年版）及び国連モデル租税条約（2011年改訂版）によれば、第6条という「不動産からの所得」は、一方の締約国の居住者が他方の締約国に所在する不動産から得た所得にのみ適用されます。したがって、第4条の居住者の定義に該当する者が、自国または第三国に所在する不動産から得る所得は、第6条の規定の適用を受けず、第21条第1項「その他の所得」に分類されます。

日中租税条約では、第22条「その他の所得」において、協定他条項に規定されていないすべての所得は、当該所得が一方の締約国において発生した場合、当該締約国において課税できると規定されています。

なお、「締約国において生ずる」の定義は、日中租税条約の第21条は、上記協定の条文が適用されない所得に対する租税の徴収における源泉国の優先という一般原則を規定しています。日本の居住者である企業または個人が、中国で発生した、または中国から派生したその他の所得を得た場合、中国が優先的に課税されます。その他の所得の範囲は、国内法の規定を考慮し、その他の所得が国内法で

課税される所得であることを確認して決定されるべきであります。国内法で課税されない所得項目であれば、協定で源泉国の課税権が規定されているため、課税することはできません。

#### 4. ケーススタディーにおける判定

中国国内税法及び OECD モデル租税条約（2017年版）に基づいて判定すると、非居住者である B 社が A 社から受け取る賃貸所得は、中国で課税対象となる可能性があります。

しかし、日中租税条約第 6 条の不動産所在地の規定を優先的に適用する場合、当該賃借料は日本源泉所得とされ、源泉徴収義務が生じないこととなります。

そのような場合、ローカルの税務専門家を通じて税務当局へ事前に照会することをおすすめします。

#### お見逃しなく！

クロスボーダー課税は強化される傾向にあります。税務申告や税金納付漏れのリスクを軽減するため、会計事務所や税務アドバイザーとの密接な連携が重要です。