

太陽 ASG 国際税務ニュースレター

今回のテーマ： 非居住者による日本不動産投資

米宝飾品大手のティファニーが、銀座の一等地にある本店ビルを約 380 億円で米大手証券のゴールドマンサックスに売却したことが報じられました。外資系企業や外国人投資家による日本の不動産への投資は引き続き旺盛なようです。外国人投資家（非居住者）が日本で不動産投資を行った場合にはどのような課税関係になるのでしょうか。

1 不動産賃貸所得

非居住者は、国内源泉所得についてのみ所得税の納税義務があります。国内にある不動産の貸付けの対価は、国内源泉所得に該当し（所法 161 条 3 号）、所得税の総合課税の対象となり、確定申告による申告・納付が必要となります。

非居住者に対して、国内にある不動産の貸付けによる対価を国内で支払う者は、原則として 20% の源泉税を徴収し、翌月 10 日までに納付することになります（所法 212 条 1 項、213 条 1 項）。ただし、非居住者が有す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に借り受けた個人から支払われるものについては、源泉徴収は不要です（所令 328 条 2 号）。

2 不動産譲渡所得

国内にある不動産の譲渡により生ずる所得は、国内源泉所得になります（所法 161 条 1 の 3 号）。その有する不動産を譲渡した場合の譲渡所得については、その所有期間に応じ、15%（長期譲渡所得に該当する場合）又は 30%（短期譲渡所得に該当する場合）で申告・納付することになります。

非居住者に対して、国内にある不動産の譲渡による対価を国内で支払う者は、原則として 10% の源泉税を徴収し、翌月 10 日までに納付することになります（所法 212 条 1 項、213 条 1 項 2 号）。ただし、譲渡による対価の額が 1 億円以下で、かつ当該不動産を自己又はその親族の居住の用に供するために譲り受けた個人から支払われるものについては、源泉徴収は不要です（所令 281 条の 3）。

3 特定目的会社により不動産を取得した場合

特定目的会社は資産流動化法に基づいて設立された社団として法人格を有しており、法人税の課税対象となります。特定目的会社から非居住者へ支払われる特定出資・優先出資にかかる配当金および特定社債券にかかる利息については、それぞれ 20%、15% の源泉税が課され（所法 212 条 1 項、213 条 1 項）、非居住者が日本に恒久的施設を有していなければ、源泉税のみで課税関係は終了します。

日本に恒久的施設を有していない非居住者が優先出資等および特定社債券を譲渡したときには、原則として所得税は課されません。ただし、優先出資等につき、一定の場合（事業譲渡類似の株式等の譲渡および不動産化体株式）には所得税の課税対象となります。非居住者が不動産投資を行う特定目的会社の株式を売却して売却益を得た場合には、所得税の対象となる可能性がありますので注意が必要です。

4 匿名組合により不動産を取得した場合

非居住者が、国内において事業を行う者に対する出資につき、匿名組合契約に基づいて受ける利益の分配は、国内源泉所得とされ 20% の源泉税が課されます（所法 161 条 12 号、212 条 1 項、213 条 1 項）。日本に恒久的施設を有しない非居住者については、源泉税により課税関係が終了します（所法 164 条 2 項 2 号）。

匿名組合契約とは匿名組合員と営業者との間の契約であり、匿名組合員は営業者の営業から生ずる利益の分配を受ける権利を有します。このような匿名組合の性質からして、匿名組合員が日本に匿名組合事業に関する恒久的施設を有するとされるケースは少ないと考えます。

お見逃しなく！

- 上記は日本の税法が適用される場合を前提としております。非居住者が日本と租税条約を締結している国に居住している場合には、租税条約の規定が優先して適用されます。
- 通常、法人が支払う配当は損金不算入ですが、特定目的会社が支払う配当は、その額がその事業年度の配当可能所得の 90%超であること等、一定の要件を満たす場合には損金算入が認められています（措法 67 条の 14）。なお、支払配当が損金算入となる場合には租税条約上の軽減税率の適用が制限される場合があります（例として、日米租税条約 10 条（5））。
- 日蘭租税条約の下では、匿名組合契約に基づく分配金は「その他所得」条項に該当し、日本では課税されない取扱いとなります。ただし、日本政府はオランダ政府との間で日蘭租税条約の改正交渉を行っており、新条約の下では、匿名組合の分配にも日本での課税が認められることとなる可能性が高いです。