

「外国人が所有する不動産を借りる場合の注意点」

1. 非居住者が所有する不動産を借りる場合

円安ということもあり、外国人や外国人(以下、「非居住者」)が、日本の不動産を購入しているという話をよく耳にします。非居住者は海外に住んでいるので、別荘として使わない限りは他人に貸すはずですが、

このとき、非居住者が所有している不動産を借りて、賃借料を支払うときには、下記の 2 つの条件を「同時」に満たしたとき「以外」は、20.42%の源泉徴収が必要となります。毎月 20 万円の賃借料であれば、40,840 円を源泉徴収します。そして、支払った月の翌月 10 日までに、賃借人が税務署に納付しなければいけません。1 日でも納付が遅れると、賃借人に対して納税額の 10%の不納付加算税が課されてしまうのです。

- ① 自己またはその親族の居住の用に供するため
- ② 個人が支払う

上記の条件を見て分かるように、**法人が事務所を借りた場合は①も②も満たさず、役員や従業員の社宅として借りた場合でも②を満たしません。**つまり、法人が非居住者から不動産を借りる場合には、**必ず賃借料からの源泉徴収が必要となります。**この源泉徴収漏れが見つかったときに、すでに何年間も経過していれば、不納付加算税や延滞税の金額が多額となってしまいます。

2. 知らなかったでは済まされない

非居住者というと、日本国籍以外を思い浮かべるかもしれませんが、海外で居住する日本人も含まれます。実際に争った事例を見てみましょう。

- ① 賃借人は平成 17 年に店舗の賃貸借契約を締結
- ② 当時、所有者は日本の航空会社に勤務していた
- ③ 平成 23 年に韓国の航空会社に転職したことで、出国して非居住者となった
- ④ 平成 24 年になり、所有者が非居住者となったことを不動産会社を通じて知らされた

非居住者となったことを知らなかった間に支払った賃借料の源泉徴収に対する不納付加算税を課された

ことで、国税不服審判所で争いました。ただし、源泉徴収税額(本税)については争わずに納付し、不納付加算税につき、取消を求めました。結果として、賃借料を支払う度に所有者が非居住者に該当するかを確認することはできないとして、不納付加算税は取り消されて、納税者の主張が認められています。

それでも、**所有者が非居住者となったことを知りえなかった場合でも、源泉徴収することは、当然の義務とされているのです。**

3. 非居住者から不動産を購入する場合も注意

非居住者との不動産の取引について、賃貸借契約だけではなく、売買契約を締結するときにも注意が必要です。非居住者から不動産を購入したら、売買金額の 10.21%の源泉徴収をする必要があるからです。

このとき、売却益ではなく、売買金額に対して計算するため、かなり高額となります。例えば、3 億円の不動産を非居住者から購入したら、非居住者の口座には源泉徴収の金額を差し引いた 2 億 6,937 万円を振り込みます。そして、源泉徴収した 3,063 万円は、翌月 10 日までに税務署に納めるのです。

もちろん、源泉徴収することを忘れた場合に、あとから売主である非居住者から源泉徴収税額に該当する金額を返還してもらうことを主張はできますが、現実的には難しいケースも多いようです。**非居住者から源泉徴収税額に該当する金額を返還してもらえなかったとしても、不動産を購入した個人または法人は源泉徴収の金額を不納付加算税と一緒に納める義務があるのです。**

売買のときの源泉徴収漏れについては、大手の不動産会社が何社も税務署と裁判で争っていますが、源泉徴収そのものを免除された事例はありません。

不動産を借りるとき、もしくは購入するときには、取引相手が非居住者であるかどうかを確認して、非居住者であれば、源泉徴収を忘れずに行ってください。

改正育児・介護休業法の段階的施行

男女ともに仕事と育児・介護の両立ができるよう、子の看護休暇の見直し、所定外労働の制限の対象拡大、介護離職防止のための措置義務化など、さまざまな改正が行われました。2025 年 4 月 1 日より、段階的に施行されますので、改正のポイントをしっかり押さえた上で、対応を進めていきましょう。

給与支払報告に係る給与所得者異動届出

住民税の徴収方法が特別徴収である事業者で、給与支払報告書を提出した社員が、4 月 1 日現在で給与の支払を受けなくなったときには、4 月 15 日までにその社員が住んでいる市町村長に届出をします。

社会保険料の変更

社会保険料の料率改定の時期になりました。雇用保険料率については、2024 年度より引き下げとなることが公表されました。協会けんぽの健康保険料率及び介護保険料率は、2025 年度の料率が 3 月分(4 月納付分)から適用されますので、当月分を控除している場合は 3 月から、当月分を翌月控除している場合は 4 月から、新しい料率で計算しましょう。

セミナー情報

経営計画書の作成で幹部社員の意識が向上!!
たった 5 年で売上が 7 倍<7 億円>に!
 幹部と一緒に作る!!

経営計画書作成セミナー

経営計画を立てると会社が生まれ変わる!
 ◎専門家がマンツーマンで丁寧にお教えします!
 ◎何でも質問 OK です!

日程 2025 年 04 月 24 日(木)
時間 10 時～17 時(受付 9 時 45 分～)
会場 参加ご希望の方へ改めてご案内いたします

参加料 30,000 円(税抜)【定員 5 名様】

*おひとり様追加毎に+5,000 円(税抜)となります。

お問い合わせ TEL : 097-529-5757 高山
 申し込みフォーム:

<https://forms.gle/IRsh3F42DQWE6cP>

89



事務所紹介

HAPPY BIRTHDAY

*3月3日(月)

3月生まれの方を事務所全員で祝いました。
 所長よりプレゼントの贈呈がありました。



Blog と Facebook で事務所の様子や
 職員の日常を紹介しています!
 どうぞご覧ください。

Facebook



HP



Instagram



プロ経営者通信 お問い合わせはこちらへ

ご意見・ご要望等ございましたら、お手数おかけしますがお電話またはメールにてご連絡をお願い致します。

電話 : 097-529-5757 (総務通信担当者宛) メール : soumu@ideasoken.jp