

我が国に不動産投資をする場合の課税関係

税理士 高山 政信

〔事例〕

台湾の居住者Aは、台湾法人B社の役員である。子供のころから日本に興味があり、最近、仕事の関係で日本との接点が多く、将来は日本での居住を考えている。当面は、日本の不動産を購入して、賃貸等をしながら機会をみて譲渡を考えているが、その場合、個人として日本の不動産を取得するのがいいのか、それとも、法人として取得するのがいいのか。

なお、A及びB社とも、国内に恒久的施設を有しておらず、取得予定の不動産も貸ビル等の恒久的施設に該当しないものである。

〔ポイント〕

海外から日本の不動産投資に関心が高まっているようである。今回は、小規模な投資で、日本での不動産に係る活動が恒久的施設を有するものに当たらないものを取り扱う。不動産投資を不動産の貸付と不動産の譲渡を中心に、次の項目に分けて検討する。

- 1 恒久的施設を有しない非居住者の課税関係
- 2 恒久的施設を有しない外国法人の課税関係
- 3 内国法人の課税関係
- 4 租税条約の適用関係

〔検討〕

我が国に不動産投資をするケースとして、個人（非居住者）が直接投資する場合、外国法人（台湾法人又はそれ以外の国の法人を投資用に新設）が直接取得する場合及び内国法人を設立

して内国法人が不動産を取得する場合が考えられる。

それぞれの場合の課税関係は、次のとおりとなる。

1 恒久的施設を有しない非居住者の課税関係

非居住者は、基本的には、国内源泉所得に限定して課税されるが、所得税が総合課税（確定申告の対象）される国内源泉所得と、所得税が源泉徴収されて課税関係が終了する国内源泉所得に分かれている。

(1) 総合課税の対象

恒久的施設を有しない非居住者に対して課する所得税の額は、次の各号に掲げる国内源泉所得の合計額について、非居住者に対する所得税の総合課税の規定を適用して計算したところによることとされている（所法164①四）。

- ① 所得税法161条1号（国内源泉所得）及び1号の3（国内にある不動産の譲渡対価）に掲げる国内源泉所得のうち、国内にある資産の運用若しくは保有又は国内にある不動産の譲渡により生ずるものその他政令で定めるもの
- ② 同法161条2号（人的役務の提供事業の対価）及び3号（国内にある不動産等の賃貸料等）に掲げる国内源泉所得

したがって、国内に恒久的施設を有しない非居住者については、事業所得についての課税はないが、本事例による国内にある不動産の賃貸料及び譲渡による所得は、所得税の総合課税の

対象とされることになる。

(2) 分離課税

恒久的施設を有しない非居住者が所得税法161条4号から12号までに掲げる国内源泉所得を有する場合には、その非居住者に対して課する所得税の額は、上記(1)の総合課税の対象となるもののほか、当該国内源泉所得について非居住者に対する所得税の分離課税（源泉徴収）の規定を適用して計算したところによるものと規定されている（所法164②二）。

不動産投資による収益を国内の金融機関に預金として預け入れていた場合の金融機関からの利子が、この分離課税の対象になることになる。

(3) 具体的な課税の方法等

恒久的施設を有しない非居住者が総合課税の対象とされる国内源泉所得を有する場合は、居住者の確定申告する場合に準じて、各種所得の金額を算出することになる（所法165、166）。

イ 不動産所得の金額

不動産の賃貸料は不動産所得に分類される。

不動産所得の金額は、居住者の場合に準じて計算される。具体的には、居住者が不動産所得の金額を算出する場合と同様に計算され、所得税額も累進税率が適用されて算出されることになる。

ロ 譲渡所得の金額

国内にある不動産等の譲渡による所得は、通常、土地等に係る譲渡所得となる。

土地等に係る譲渡所得の金額は、他の総合課税される所得と分離したところで譲渡所得の金額が算出されることになる（措法31①、32①）。

譲渡所得の金額の算出方法は、居住者の場合と同様に、譲渡収入から取得費及び譲渡経費を控除して算出される（所法33③）。

所得税額は、譲渡所得の金額（基礎控除等の所得控除の適用がある場合はそれらを控除した後の金額）に15%（その年1月1日において所有期間が5年以下である短期譲渡所得の場合は30%）の税率を乗じたところで算出される。

ハ 所得控除

非居住者の確定申告（総合課税）に当たって

は、基礎控除、雑損控除（国内のものに限られる。）及び寄附金控除が適用される。

(4) 利益の送金

所得税の課税後の利益について、海外へ送金しても源泉徴収等による所得税等の課税はない。

(5) 住民税

国内に恒久的施設を有しない非居住者については、住民税の課税はない。

2 恒久的施設を有しない外国法人の課税関係

恒久的施設を有しない外国法人は、基本的には、国内源泉所得に限定して課税されることとなるが、課税される国内源泉所得は、法人税が総合課税（確定申告の対象）とされる所得と、所得税が源泉徴収されて課税関係が終了する所得に分かれている。

(1) 総合課税：法人税の対象

外国法人に対して課する各事業年度の所得に対する法人税の課税標準は、各事業年度の所得のうち次に掲げる国内源泉所得に係る所得の金額とされている（法法141四）。

① 法人税法138条1号（国内源泉所得）に掲げる国内源泉所得のうち、国内にある資産の運用若しくは保有又は国内にある不動産の譲渡により生ずるものその他政令で定めるもの

② 同法138条2号（人的役務の提供事業の対価）及び3号（国内にある不動産等の賃貸料等）に掲げる国内源泉所得

したがって、国内に恒久的施設を有しない外国法人については、事業から生ずる所得について法人税の課税はないが、国内にある不動産の賃貸料及び譲渡による所得は、法人税の総合課税の対象とされることになる。

(2) 分離課税：所得税の源泉徴収の対象

外国法人に対して課する所得税の課税標準は、その外国法人が支払を受けるべき所得税法161条1号の3から7号まで及び9号から第12号までに掲げる国内源泉所得の金額とされている（所法178）。

不動産投資による収益を国内の金融機関に預

金として預け入れていた場合の金融機関からの利子が、この分離課税の対象になることになる。

(3) 具体的な課税の方法等

恒久的施設を有しない外国法人が法人税の対象となる国内源泉所得を有する場合は、内国法人が確定申告する場合に準じて、各事業年度の所得の金額を算出することになる（法法142、145）。税率も内国法人の場合と同じである（法法143）。

個人の場合と異なり、不動産の譲渡による所得について分離課税されない。

(4) 利益の送金

税引後の利益については、源泉徴収されることなく本店に送金することができる。

(5) 住民税

国内に恒久的施設を有しない外国法人について、住民税の課税はない。

3 内国法人の課税関係

(1) 課税所得の範囲及び課税の方法

通常の内国法人が不動産を取得した場合の課税関係と同じことになるので、不動産の賃貸料及び譲渡収入のすべてが、通常の内国法人と同じ税率により課税されることになる。

個人の場合と異なり、不動産の譲渡による所得について分離課税されない。

(2) 住民税

通常の内国法人なので、住民税だけでなく法人事業税も課税される。

(3) 利益の送金

税引後の配当については、内国法人の出資者がAであれB社であれ、その配当額に対して20%の税率で源泉徴収しなければならない（所法212①）。

4 租税条約の適用関係

我が国は、台湾と租税条約を締結していないので租税条約の規定の適用はなく、国内法どおりの課税関係となる。

5 実務上の観点から

(1) 共通する支出

不動産取得税、登録免許税及び固定資産税や契約書に貼付する印紙税は、どの投資形態をとっても同じように課税される。

(2) 納税管理人の選定

国内に拠点を持たないで投資をする場合、毎年の納税事務の処理（税務署等からの書類の受領、申告書の提出、予定納税や確定納税額の納税等）のために、納税管理人の選任は必須条件といえよう。

また、固定資産税は毎年課税されることから、国内に恒久的施設等の拠点を持たない場合は、課税通知の受領や納税の便宜のため、所得税及び法人税の場合と同様に、納税管理人の選定が非常に有効である。

6 まとめ

不動産投資に対する課税関係は以上のとおりである。本事例では、不動産を取得するための調達手段等については触れていないが、単純に、税引後の手取額で考えると、5年超の中長期の不動産のキャピタルゲインを主たる投資目標にする場合、個人で直接投資をした場合が税務上一番有利になるようである。