

貸ビル業を営む個人が非居住者となった場合の課税関係（その1）

税理士 高山 政信

〔事例〕

国内で貸ビル業を営むAは、米国での貸ビル業に従事するため米国法人を設立して、その代表者として本年から米国勤務を開始したが、我が国での課税関係はどのようになるのか。

Aの昨年の所得状況は次のとおりであり、本年も同様のものと仮定する。なお、米国での所得は、米国法人からの給与報酬5,000,000円だけである。

| | |
|---------------------|--------------|
| 不動産所得の金額（すべて個人の居住用） | 100,000,000円 |
| 寄附金控除の額（2,000円控除後） | 998,000円 |
| 配偶者控除額 | 380,000円 |
| 扶養控除額 | 380,000円 |
| 基礎控除額 | 380,000円 |

〔ポイント〕

貸ビル業を営む個人が米国法人の役員として米国に居住することとなった場合を、次の項目に分けて検討する。

- 1 居住形態と課税所得の範囲
- 2 源泉徴収
- 3 納税地
- 4 確定申告の方法
- 5 住民税等
- 6 納税管理人

〔検討〕

1 居住形態と課税所得の範囲

(1) 居住形態

所得税の課税所得の範囲は、居住者であるか非居住者であるかで異なっている。Aは、米国法人の役員として、米国に常駐して勤務することになっている。したがって、Aは、米国において、継続して1年以上居住することを通常必要とする職業を有することとなるため、米国勤務のために出国した後は、我が国の非居住者に該当することになる（所令15一）。

(2) 課税所得の範囲

Aは、非居住者であるが、非居住者の態様の違いにより課税所得の範囲は異なっている。

Aは、国内に貸ビルを所有しており、貸ビルは、恒久的施設の一つと解されているので（所基通164-3）、Aは、支店等の恒久的施設を有する非居住者として、すべての国内源泉所得が課税されることになる（所法164①一）。

2 源泉徴収

Aは、貸ビル業を国内で営んでいる。Aは非居住者であるから、賃借人がその家賃を支払う際に、その支払金額の20%の金額を源泉徴収しなければならない（所法212①、213①）。ただし、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は除かれる（所令328二）。

源泉徴収された所得税額は、確定申告において精算されることになる。

なお、国内に恒久的施設（貸ビル）を有する非居住者については、一定の条件を満たすことにより、支払を受ける家賃について、源泉徴収の免除の取扱いを受けることができる（所法214①）。

3 納税地

非居住者の納税地は、国内に居所がある場合はそれによるが、居所がない場合で国内に恒久的施設を有する場合は、その事業に係る事務所、事業所その他これらに準ずるものの所在地と規定されていることから、Aの場合は、貸ビルの所在地が納税地となる（所法15三）。貸ビルを数棟持っている場合は、主たるものの所在地が納税地となる。

4 確定申告の方法

非居住者の確定申告において、非居住者の国内源泉所得について総合課税に係る所得税の課税標準及び所得税の額は、総合課税される国内源泉所得について、居住者に係る所得税の課税標準、税額等の計算の規定に準じて計算した金額とされている（所法165）が、医療費控除、社会保険料控除、小規模企業共済等掛金控除、生命保険料控除、地震保険料控除、障害者控除、寡婦（寡夫）控除、勤労学生控除、配偶者控除、配偶者特別控除、扶養控除、及び外国税額控除の適用はない。

結局、所得控除については、雑損控除（国内に係るものに限定）、寄附金控除及び基礎控除だけが適用されることになる。

以上によりAの場合をまとめると、次の表のとおりとなる。

| | | 居住者の場合 | 非居住者の場合 |
|-----------|--------|-------------|-------------|
| 不動産所得の金額① | | 100,000,000 | 100,000,000 |
| 所得控除金額② | | 2,138,000 | 1,378,000 |
| 所得控除の内訳 | 寄附金控除額 | 998,000 | 998,000 |
| | 配偶者控除額 | 380,000 | 0 |
| | 扶養控除額 | 380,000 | 0 |
| | 基礎控除額 | 380,000 | 380,000 |
| 総所得金額①－② | | 97,862,000 | 98,622,000 |
| 納税額 | | 36,348,800 | 36,652,800 |

5 住民税等

Aは、国内に住所を有しないこととなるので住民税の所得割の課税がなくなるが、国内に恒久的施設（貸ビル）を有することから均等割は課税されることになる。

固定資産税については、国内の住所の有無は関係ないので、引続き課税されることになる。

6 納税管理人

納税管理人とは、国内に住所及び居所を有しない個人である納税者により選任され、確定申告書等の提出、所得税、固定資産税等の納付、税務署等からの通知の受領等の納税者がなすべきことを納税者に代わってなすものである。

Aは国内に住所及び居所を有しないこととなり、納税申告書等の提出その他の事項を処理する必要があるため、納税管理人を選任しなければならないことになる（国税通則法117、地方税法28、29、300）。

7 まとめ

国内で貸ビル業を営むAの場合、居住者であろうと非居住者であろうと所得税の課税所得等の計算に大きな違いはないことになるが、住民税（所得割）が課税されない点で大きく異なっている。そして、事業者への賃貸の場合は、その支払を受ける際に源泉徴収が必要とされること、そして居住者の場合と納税地が異なることに注意しなければならない。