

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2）

税理士 高山 政信

〔事例〕

内国法人（上場会社）の役員A及びBは、本年から海外子会社の現地に常駐する役員（海外子会社の社長）を兼務することになった。Aは相続した貸ビルを有しており、Bは貸家を有している。我が国での課税関係はどのようなになるのか。

A及びBの昨年の所得状況は次のとおりであり、それぞれの不動産所得は、個人の居住用に賃貸されており、本年も同様のものと仮定する。

（単位：円）

	Aの場合	Bの場合
不動産所得の金額①	100,000,000	1,000,000
給与所得の収入金額	15,000,000	15,000,000
給与所得の金額②	12,550,000	12,550,000
総所得金額③(①+②)	112,550,000	13,550,000
所得控除金額④	2,138,000	2,138,000
所得控除 の内訳	寄附金控除額	998,000
	配偶者控除額	380,000
	扶養控除額	380,000
	基礎控除額	380,000
課税総所得金額③-④	110,412,000	11,412,000
納税額	41,368,800	2,229,900

〔ポイント〕

貸ビル業を営む個人及び貸家を賃貸している個人が、海外現地法人の役員として海外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及びBは、海外現地法人の役員として、海外に常駐して勤務することになっている。したがって、A及びBは、海外において、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、現地での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15-1）。

(2) 課税所得の範囲

A及びBは、非居住者であるが、非居住者の態様の違いにより総合課税の対象となる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164①-1）。したがって、不動産所得だけでなく内国法人からの役員報酬も総合課税の対象とされることになり、給与所得控除も適用されることになる。

Bは、貸家を賃貸しているだけなので、Aと異なり、国内に恒久的施設を有しない非居住者となる。Bの場合は、国内の不動産所得だけが総合課税の対象になる（所法164①四）。なお、

(単位：円)

		Aの場合		Bの場合		
		居住者の場合	非居住者の場合	居住者の場合	非居住者の場合	
総合課税	不動産所得の金額①	100,000,000	100,000,000	1,000,000	1,000,000	
	給与所得の収入金額	15,000,000	15,000,000	15,000,000	NA	
	給与所得の金額②	12,550,000	12,550,000	12,550,000	NA	
	総所得金額③(①+②)	112,550,000	112,550,000	13,550,000	1,000,000	
	所得控除金額④	2,138,000	1,378,000	2,138,000	1,378,000	
	所得控除の内訳	寄附金控除額	998,000	998,000	998,000	998,000
		配偶者控除額	380,000	0	380,000	0
		扶養控除額	380,000	0	380,000	0
		基礎控除額	380,000	380,000	380,000	380,000
		課税総所得金額③-④	110,412,000	111,172,000	11,412,000	0
	納税額⑤	41,368,800	41,672,800	2,229,900	0	
	分離課税(源泉徴収で完結)⑥		NA		3,000,000	
	合計⑤+⑥	41,368,800	41,672,800	2,229,900	3,000,000	

*納税額は、平成23年度税制改正前のものである。

**⑥は、役員報酬について、国内源泉所得として支払の際に20%の税率で所得税が源泉徴収されたものである。

Bの内国法人からの役員報酬は、分離課税される国内源泉所得として、その支払の際に20%の税率で所得税が源泉徴収されて課税関係が終了する(所法164②二)。

2 源泉徴収

A及びB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ている(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。

Bの場合は、国内に恒久的施設を有していないため、留守宅に妻子等が居住している場合はその留守宅が納税地になる(所法15四)。親族と一緒に海外に赴任している場合は、不動産(貸家)の所在地が納税地となる(所法15五)。

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及びBの場合をまとめると、上の表のとおりとなる。

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。

Bは、国内に恒久的施設を有していないので均等割も課税されない。

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、引き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及びB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（通則法117、地法28、29、300）。

7 まとめ

国内で貸ビル業を営むAの場合、居住者であると非居住者であるとかかわらず、所得税の課税所得等の計算に大きな違いはないが、住民税（所得割）が課税されない点と所得控除の適用の有無については大きな違いが生じることになる。

一方、国内で貸家を賃貸しているBの場合、不動産所得だけが総合課税されるため、日本での納税額は大きな違いが生じることになる。

そして非居住者になると、納税地が異なる場合があることに注意しなければならない。

（社）アコード租税総合研究所からのお知らせ

アコード租税総合研究所（代表：酒井克彦教授）では、次のように委員会を開催いたします。ご参加ご希望の方は、アコード租税総合研究所HPをご覧ください。

〔第4回 納税環境整備検討委員会〕

- ・日 時：7月14日（木）午後6時～8時
- ・場 所：市ヶ谷
- ・発表者：堀口和哉 高千穂大学教授・アコード租税総合研究所研究顧問
- ・テーマ：「国税不服審判所のあり方—行政内部における再調査の重要性—」

〔第5回 納税環境整備検討委員会〕

- ・日 時：7月21日（木）午後6時～8時
- ・場 所：市ヶ谷
- ・発表者：伊藤義一 税理士・松蔭大学大学院教授・アコード租税総合研究所研究顧問

（社）ファルクラムからのお知らせ

ファルクラム（代表：酒井克彦教授）では、次のような研究会を実施いたします。

また、専門家養成のための租税法研究会の参加者（聴講研究員・報告研究員）を募集しております。詳しくはファルクラムHPをご覧ください。

〔第10回租税法研究会〕

- ・日 時：7月9日（土）午後2時～4時30分
- ・テーマ：「賃貸マンションの区分所有者である法人が支出した管理費等の損金算入—福岡地裁平成21年12月22日判決—」、「ホステス報酬に係る源泉徴収税額の計算—最高裁平成22年3月2

- ・テーマ：「国税不服審判所の改革について」

〔応用セミナー：事業体課税の理解（全5回）〕

- ・日 時：②7月11日（月）、③9月12日（月）、④10月17日（月）、⑤11月7日（月）、いずれも午後6時～8時30分
- ・テーマ：②組合課税、③信託税制、④組織再編税制、⑤グループ法人税制
- ・参加費：一般250,000円、アコード租税総合研究所会員50,000円（資料代）（単発でのお申込みは、1講座につき一般50,000円、会員20,000円）
- ・講師：酒井克彦 国士舘大学法学部教授・アコード租税総合研究所所長、鈴木修 税理士・高崎商科大学特任准教授・アコード租税総合研究所上席研究員

日第三小法廷判決—」

〔お問合せ〕

- ・一般社団法人アコード租税総合研究所 又は一般社団法人ファルクラム事務局
- ・TEL/FAX：03-5799-4588（TELは留守電に連絡先を録音して下さい）
- ・HP：<http://www.at-i.info> 又は <http://www.ful-crum.info>
- ・E-mail：honbu@at-i.info 又は jimu@ful-crum.info