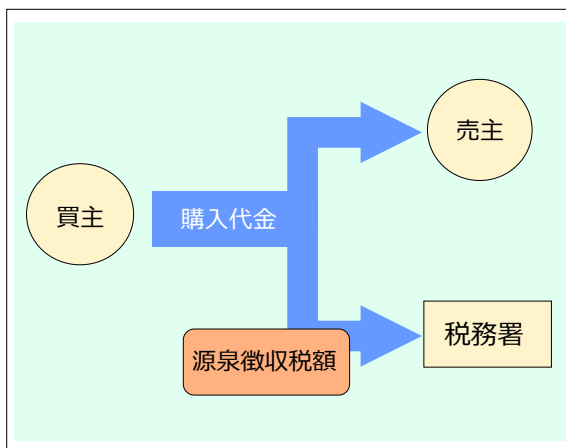


非居住者・外国法人が日本国内にある不動産を取引した際の税金について

非居住者や外国法人が日本国内にある不動産（土地、建物等）を購入・売却した際の国税の取扱いについて、不動産取引における各場面の課税概要をご紹介します。なお、ご不明な点は管轄の税務署にお尋ねください。

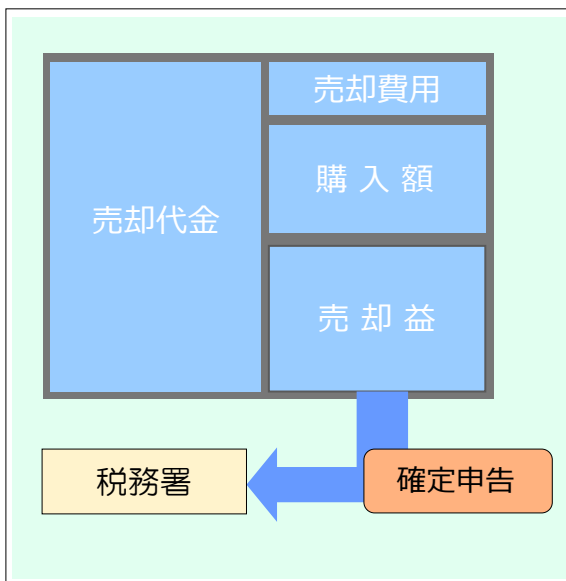
購入時



非居住者や外国法人から日本国内にある不動産を取得し、かつ、日本国内で支払いを行なった購入者は、原則として、源泉徴収を行なわなければなりません。なお、源泉徴収は購入対価の支払い時に行うこととなります。また、日本国内不動産の賃貸による所得は国内源泉所得として日本で課税対象となります。このような所得がある場合、管轄の税務署に確定申告書を提出しなければなりません。

注) 日本国外で決済を行なった場合であっても、源泉徴収を行なわなければならない場合があります。

売却時



日本国内不動産の売却による所得は国内源泉所得として日本で課税対象となります。このような所得がある場合、管轄の税務署に確定申告しなければなりません。確定申告の期間は次のとおりです、①非居住者の場合は翌年2月16日から3月15日まで、②外国法人の場合は原則として決算期末日から2か月以内です。なお、不動産売却にあたり源泉徴収された額は確定申告において差し引くこととなります。また、一定の場合には消費税及び地方消費税の申告が必要になります。

注) 「不動産関連法人」に該当する一定の法人の株式売却等による所得については申告が必要となります。

納税管理人の選任

法令上、非居住者や外国法人が申告または源泉徴収を行なう場合には、非居住者等の税に関する事項を処理する「納税管理人」を定めることとされています。「納税管理人の届出」は納税管理人の選任後すみやかに管轄署へ提出しなければなりません。また、外国法人にあつては「外国普通法人となった旨の届出書」の提出も必要になります。

納付

国税の納付手続については、様々な方法から選択できます。詳細については、国税庁ホームページ (<https://www.nta.go.jp>) をご覧ください。

注) 国外の金融機関から振込みにより納付することはできません。



リンク先は、国税庁ホームページです。