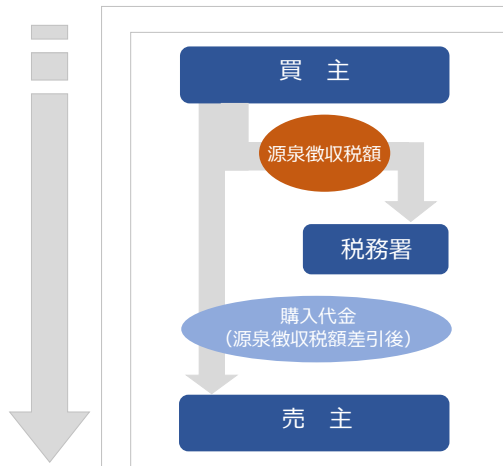


非居住者・外国法人が日本国内にある不動産を取引した際の税金について

非居住者や外国法人による日本国内にある不動産（土地、建物、 condominium、宿泊施設等）の購入・売却に係る国税の課税概要をご紹介します。不動産取引の各場面において税が課されることをご理解ください。

なお、詳しくは管轄の税務署にお尋ねください（日本語でお尋ねください）。

購入時

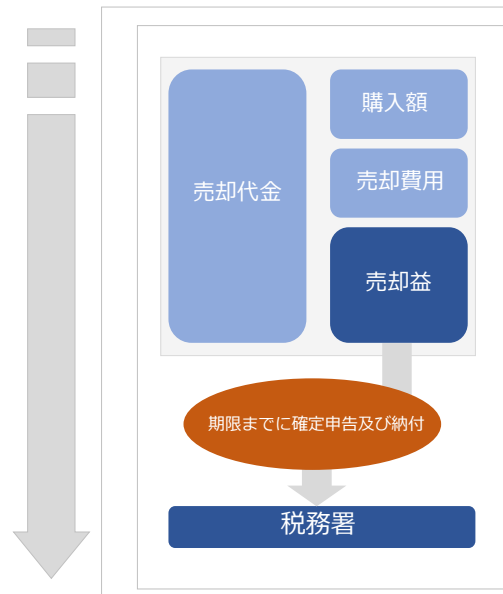


非居住者又は外国法人から日本国内にある不動産を取得し、かつ、日本国内で支払いを行なった購入者は、原則、購入対価の支払時に源泉徴収を行わなければなりません^{注)}。

また、日本国内の不動産を賃貸又は宿泊施設として提供したこと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) 日本国外での決済であっても、源泉徴収を行わなければならない場合があります。

売却時



日本国内にある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^{注1)}。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。

確定申告書の提出期限は次のとおりです。

⇒ 非居住者は翌年3月15日まで^{注2)}

⇒ 外国法人は決算期末日から2か月以内

なお、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のでご注意ください。

注1) 「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確定申告書の提出が必要となります。

注2) 個人の納税者の課税期間は、日本の租税法により暦年と定められています。

納税管理人の選任

法令上、非居住者又は外国法人が申告又は源泉徴収を行う場合には、非居住者又は外国法人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。納税管理人の選任後、速やかに「納税管理人の届出書」を管轄の税務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。

なお、税務当局が納税者に対して納税管理人の指定を要請しても届出がない場合には、税務当局は一定の者を納税管理人に指定することが可能とされています。

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をご覧ください。

国税庁ホームページ
(<https://www.nta.go.jp>)

