

非居住者又は外国法人が、

- ・ 日本国内の不動産を賃貸・譲渡
- ・ 日本国内の不動産等を所有する法人の株式を譲渡

した場合には、**確定申告が必要**となる場合があります。

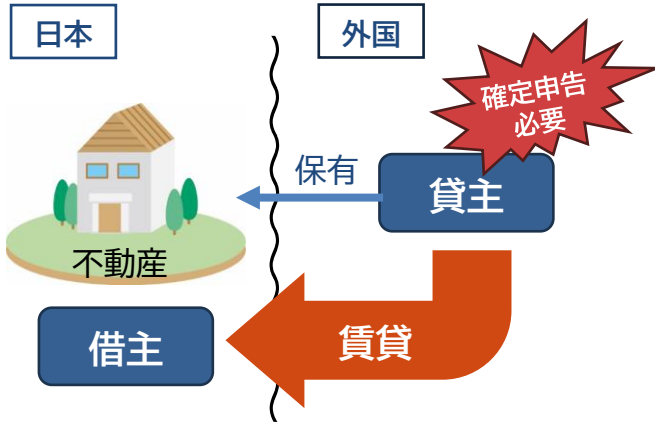
日本国内にある不動産の賃貸・譲渡又は日本国内の不動産等を所有する一定の法人（不動産関連法人）の株式の譲渡による所得等については、国内源泉所得として日本で課税対象となります。

このような所得等がある場合、確定申告を行わなければなりません。

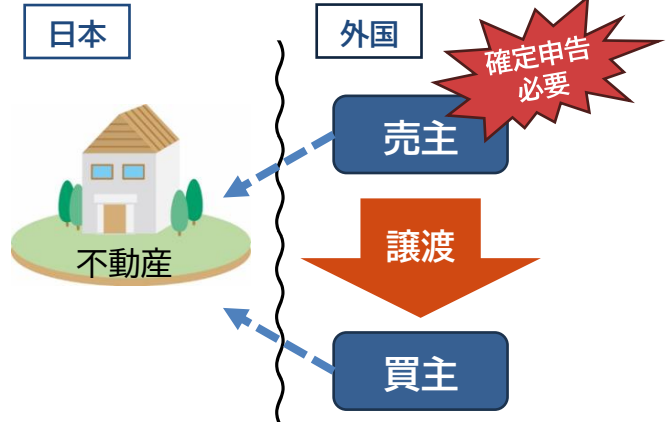
※日本と貸主・売主の居住地国等との間の租税条約により、取扱いが異なる場合があります。

日本国内の不動産を賃貸・譲渡する例

【賃貸の場合】



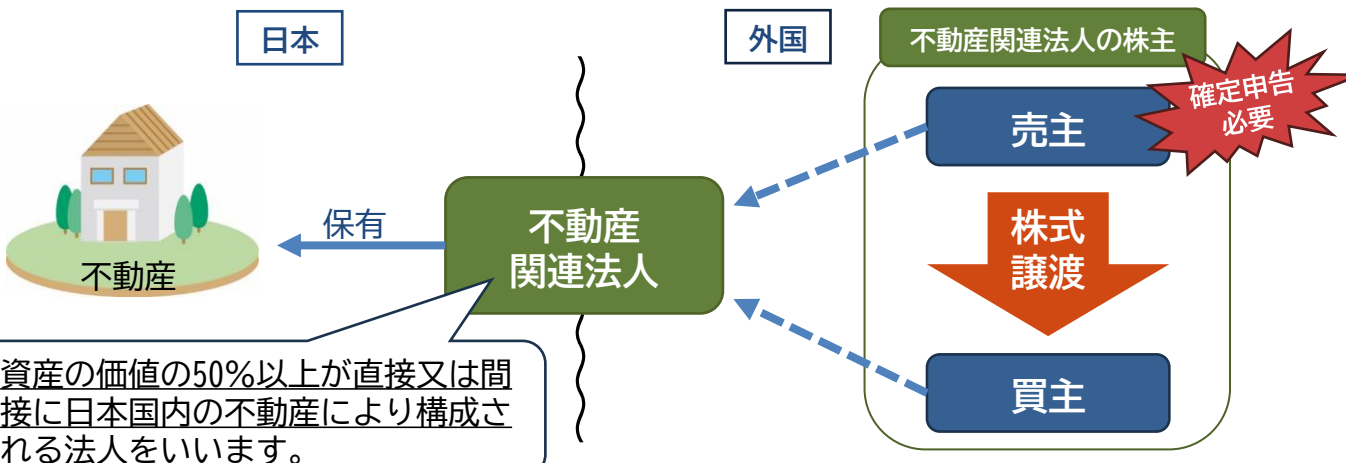
【譲渡の場合】



以下の場合でも確定申告が必要です。

- 賃貸・譲渡による所得を外国で収受している場合
 - 賃貸・譲渡による所得について、借主又は買主から、所得税を源泉徴収されている場合
- ※源泉徴収された所得税は確定申告において精算することとなります。

日本国内の不動産等を所有する一定の法人（不動産関連法人）の株式を譲渡する例



資産の価値の50%以上が直接又は間接に日本国内の不動産により構成される法人をいいます。

非居住者又は外国法人の確定申告・納付の手続について

①納税管理人の選任

確定申告が必要となる場合には、納税管理人を定め、所轄税務署長へ速やかに納税管理人の届出書を提出しなければなりません。

- ※ 納税管理人とは、確定申告書の提出や税金の納付などを、国内に住所又は居所等を有さない納税者に代わって行う者をいいます（納税管理人は法人でも個人でも構いません。）。
- ※ 外国法人の場合は「外国普通法人となった旨の届出書」の提出も必要です。

《参考》

【非居住者】

- ・ [国税庁「所得税・消費税の納税管理人の選任届出又は解任届出手続」](#)

【外国法人】

- ・ [国税庁「納税管理人の届出」](#)
- ・ [国税庁「外国普通法人となった旨の届出」](#)

②確定申告書の提出

《確定申告書の提出期限（原則）》

【非居住者】 **翌年3月15日まで**

【外国法人】 **事業年度終了の日の翌日から2か月以内**

③納付

国税の納期限（原則）は、確定申告書の提出期限と同日です。納付手続については、様々な方法から選択できます。

《参考》

- ・ [国税庁「国税の納付手続（納期限・振替日・納付方法）」](#)



・ 国税庁ホームページの[タックスアンサー](#)では、よくある税の質問に対する一般的な回答を調べることができます。

・ ご不明な点は税務署にお尋ねください。

国税庁ホームページ
(<https://www.nta.go.jp>)

