

## 4

## 非居住者または外国法人から不動産を譲り受けた場合の源泉徴収

## (1) 制度の概要

日本国内にある土地建物等で、非居住者または外国法人が所有するものを購入する場合、その譲渡対価の10.21%を源泉徴収して譲渡代金を支払わなければなりません。

## (2) 源泉徴収に関する取扱い

非居住者または外国法人から土地建物等を譲り受け、その対価を支払う人が源泉徴収義務者となります。この場合、その対価を支払う人が個人であるか法人であるかは問いません。

ただしこの場合でも、土地建物等の購入者が個人で自己の居住用に譲り受ける場合で、かつ、売買価額が1億円以下のものについては源泉徴収する必要はありません。

## (3) 源泉徴収した所得税の納付

源泉徴収をした所得税は、「非居住者・外国法人の所得についての所得税徴収高計算書（納付書）」とともに、土地建物等の譲渡対価を支払った月の翌月の10日までに銀行や郵便局などで納付します。前記計算書（納付書）の用紙は税務署にあります。その必要事項の記載方法も税務署で教えてもらえます。

源泉徴収された所得税については、非居住者（所得税）または外国法人（法人税）の確定申告により精算されることになります。

## コラム 非居住者とは

非居住者とは、国籍を問わず、日本国内に住所を有しない個人で、国内に引き続き1年以上居所を有しない人のことをいいます。また、継続して1年以上国外に居住する職業についてた個人は、原則として国内に住所を有しないものとされます。したがって、日本国籍を有する人であっても、転勤や出向などにより海外に継続して1年以上居住する予定で出国した人は、非居住者として扱われます。