



## 日本での不動産所得

### 第239回

蘭畑さん：みらい先生、こんにちは。

みらい：蘭畑さん、お久しぶりですね。先日ご相談頂きましたが、アパート経営は順調ですか。

蘭畑さん：はい、相談する前は空室の部屋が増え家賃を下げることを検討しておりましたが、内装のリフォームを実施し、今では空室の部屋もほとんどなく経営は軌道に乗ってきました。

みらい：そうでしたか、それは良かったですね。ところで今日はどうされましたか。

蘭畑さん：実は、この11月1日から2年間香港の子会社に転勤になりまして。海外転勤した場合に、不動産所得に関する税務上の取り扱いで注意すべきポイントはありますか。

みらい：そうでしたか。急な海外転勤だと準備が大変ですね。ご質問ですが、まず蘭畑さんは海外勤務期間が1年以上になり、日本の所得税法上の非居住者に該当します。しかし国内にある不動産から生じた所得は、国内源泉所得に該当しますので、これまで通り日本国内で課税されます。

蘭畑さん：そうですか。ただ今年は空室が多く家賃収入が減り、更に多額のリフォーム費用がかかったことから不動産所得が赤字になる見込みです。非居住者の不動産所得が赤字になった場合の税務上の取り扱いについて教えて下さい。

みらい：非居住者に該当することになったとしてもこれまでと同様に申告する必要があります。蘭畑さんは以前に青色申告の申請をしていますので、給与所得から不動産所得を差引いた所得金額に損失が生じた場合にはその損失は翌年から3年間の繰越ができます。しかし非居住者に該当してから支給を受ける給与は国外源泉所得に該当し、日本では課税されないの、税額計算に含めないようにして下さいね。

蘭畑さん：分かりました。日本で生じる不動産所得は非居住者であっても居住者の場合と取り扱いは同じと考えて宜しいですか。

みらい：そうですね。不動産所得の計算自体は同じと考えていただいて差し支えないです。

ただし非居住者に対して国内源泉所得に該当する不動産の賃貸が支払われる場合には、その賃貸料から20.42%の源泉徴収がされる場合があります。蘭畑さんは確かアパート以外にも飲食店を営む法人への賃貸もありましたよね。

蘭畑さん：はい、全部でアパート5棟と飲食店1店舗があります。

みらい：そうでしたね。その飲食店を営む法人については源泉徴収されますね。居住用として使用するアパートなどの賃借料に関しては、居住者個人との賃貸契約であれば源泉徴収はされないでしょう。

蘭畑さん：わかりました。その他申告手続きにおける注意点はありますか。

みらい：そうですね。非居住者に該当することになった年の1月1日から出国時までの不動産所得に関しては本来、出国時までに確定申告書を提出する必要があります。しかし納税管理人を定めてその届出書を税務署に提出した場合には、出国時からその年の12月31日までに生じた不動産所得も含めて年間分を翌年3月15日までにまとめて申告することができます。

蘭畑さん：ありがとうございます。先日の経営に関する相談に引き続き、税務面でも大変お世話になりました。

みらい：どんな分野でもお気軽にご相談下さいね。

#### < 筆者紹介 >

みらいコンサルティンググループ

[ 本社：東京都中央区・国内9拠点 ]

現地法人

・中国(北京・上海・深セン)・マレーシア(KL)

・ベトナム(HCMC)

JapanDesk

・シンガポール・台湾・香港

・中国(大連)・インドネシア・フィリピン

・米国(LA)・ミャンマー・カンボジア

URL : <http://www.miraic.jp/>