



## 不動産所得の取り扱い

### 第 272 回

望月さん：こんにちは、みらい先生。今年の 8 月からシンガポールへ海外勤務が決まりました。最低 3 年間なのですが、私は不動産所得があるため、今後の確定申告の対応について教えてください。

みらい：わかりました。まず海外勤務期間が 1 年以上の予定で出国すると、所得税法上の「非居住者」に該当します。

望月さん：「非居住者」になると、具体的にどのような影響があるのでしょうか？

みらい：非居住者であっても日本国内で発生する所得については日本の所得税がかかります。望月さんは海外にいても、日本で不動産所得が発生する場合は、今後も引き続き日本で確定申告を行う必要がありますね。あと、出国の日までに「納税管理人の届出書」を税務署に提出して頂くことになります。

望月さん：確定申告はわかりましたが、「納税管理人の届出書」とは、どういったものなのでしょうか？

みらい：日本で確定申告を提出すべき方の代わりに、申告書の提出や納税の手続き、書類の授受を行う人を定める届出書です。

望月さん：確定申告も海外からインターネットで行えば問題ないかと思いましたが、そういう訳ではないのですね。

みらい：はい。今年 1 年分の不動産所得がある状態で、もし届出書を提出しないで出国をしてしまうと、1 月 1 日から出国日までと、出国日の翌日から 12 月 31 日までの期間の収入をそれぞれ分けて、その期間ごとに確定申告を行う必要があります。

望月さん：届出書を出さないと 1 年に 2 回確定申告を行わなければならないのですね。

みらい：はい。しかも出国日までの期間の確定申告は、出国日までに提出を行う必要があります。

望月さん：非常に面倒になりますね。わかりました。届出書を出し忘れないよう気を付けます。ちなみに、納税管理人の届出書は、どこで入手できますか？

みらい：国税庁のウェブサイトからダウンロードで

きます。また、固定資産税についても別途、納税管理人の届出が必要になるので、不動産が所在する市区町村にご相談ください。

望月さん：わかりました。その他注意点などはありますか？

みらい：はい。今までと異なる点として、非居住者が国内の不動産賃料について支払を受ける際には、20.42%の税率で源泉徴収が行われます。

望月さん：えっ？つまり家賃収入が減ってしまうということでしょうか？

みらい：源泉徴収は税金の前払いに当たるため、収入が減るということではありません。収入金額と税率によっては、この源泉徴収税額が多く取られすぎたという事で、還付申告も行うことができます。その点は安心してください。

望月さん：私の場合不動産収入はそれほど多くないので、還付の可能性ががありますね。

みらい：そうですね。また、非居住者の期間中の確定申告では、医療費控除や生命保険料控除などの所得控除が使えなくなります。使えるのは、寄付金控除、基礎控除、国内資産から生じた損失にかかわる雑損控除の 3 つのみになります。

望月さん：今年度は確定申告も難しそうですし、出国時にまた改めて相談させてください。本日はどうもありがとうございました。

#### < 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 ( ホーチミン ) ・シンガポール・タイ ( バンコク )

JapanDesk：米国 ( LA ) ・中国 ( 大連 ) ・台湾・香港・ミャンマー・フィリピン・カンボジア・インドネシア

URL：http://www.miraic.jp/