



## 日本国内の賃貸不動産を売却した場合

### 第274回

千原さん：みらい先生、こんにちは。

みらい：ベトナムに赴任して約1年がたちましたね。

千原さん：はい。コロナに翻弄された1年でした。ところで、東京で所有している賃貸マンションを今年中に譲渡しようと思っておりますが、何か気を付けることはありますか？

みらい：不動産所得の確定申告と同様で、日本で譲渡所得に対する確定申告が必要となります。ただ、不動産所得や給与と所得のように様々な所得と合算して税金を計算する総合課税ではなく、不動産の譲渡単体で税金を計算する分離課税での確定申告となります。また、不動産の所有期間によって所得税・復興特別所得税の税率が異なります。なお、千原さんは非居住者であるため住民税は非課税となります。

千原さん：所有期間に応じて税率が異なるのですね。所有期間は今年の5月で丸3年になります。

みらい：ありがとうございます。不動産の売却代金から取得費等を控除した譲渡益に対して、譲渡した年の1月1日時点での所有期間が5年以下の場合には30.63%、5年超の場合には15.315%、となります。

千原さん：5年以下だと税率が高くなるのですね。

みらい：はい。今年の譲渡ですと30.63%になりますね。もう一つの注意点として、非居住者が日本にある不動産を譲渡した際には、受け取る売却代金に対して10.21%の所得税・復興特別所得税が源泉徴収されます。例えば今年の8月に譲渡した場合には、8月に売却代金×10.21%が源泉徴収されます。仮に売却益×30.63%より売却代金×10.21%の方が少ない場合には来年の確定申告の際に納税となり、逆に売却益×30.63%より売却代金×10.21%の方が多く場合には還付となります。

なお、下記3つの条件全てを満たす場合には源泉徴収がされないこととなっています。

1. 売却代金が1億円以下

2. 買主が親族。親族は、6親等内の血族、3親等内の姻族をいいます。

### 3. 買主の購入の目的が居住用

千原さん：なるほど、ありがとうございます。1は満たすと思いますが、投資用として第三者が購入すると聞いていますので、2、3は満たさないですね。

みらい：はい。事業を行ってない一般の個人買主でも、非居住者である千原さんから不動産を購入する場合には源泉徴収義務があり、千原さんに「非居住者等に支払われる不動産の譲受けの対価の支払調書」を発行しないとはいけません。そのため不動産業者にも説明をしておいた方が良いでしょう。また、仮に譲渡損となる場合でも源泉徴収はされます。借入金に残額がある場合には、返済資金の確認も必要でしょう。

千原さん：確かに借入金のことは考えておかないといけませんね。

みらい：最後に、千原さんはベトナムでは居住者です。ベトナムでの課税の可能性も確認した方が良いでしょう。

千原さん：わかりました。ありがとうございます。この1年はコロナの影響であまり外出できませんでしたので、残りの赴任期間はいろいろな街に出かけようと思っております。

みらい：私もコロナが収束したら是非ベトナムへ行きたいと思っておりますので、その際はいろいろと教えてください。

千原さん：はい、お待ちしております。

#### < 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/