

第125回 売主が海外居住者なら要注意！ —買主に生じる10.21%の源泉徴収義務—

不動産はローカルビジネスの代表とされ、国によって独自の商習慣が形成されてきた。一方で不動産ビジネスのグローバル化が進行し、日本国内の不動産投資市場でも海外投資家らの存在は非常に大きなものとなっている。今回は売主が海外居住者の場合の注意点を紹介する。

不動産取引の国際化は年々進展しています。わが国においても、日本国内の不動産取引に海外にお住まいの方が絡むケースが増加しています。不動産売買では、税金は売主が負担するものと思われがちです。

しかし、売主が海外に住んでいる場合には、買主が税金を差し引いて国に納めなければならないことがあり、外国人との結婚で海外に住むようになった日本人が、親の相続により日本国内の不動産を取得するケース等も、実務ではよくあるケースです。海外居住者が売主になるような場合、税務面ではどのような点に注意が必要になるのでしょうか。

「購入した不動産を本人または親族の居住用に使用」「その売買代金が1億円以下」という3要件を満たす場合には、源泉徴収は不要です（所得税法施行令第281条の3）。したがって、法人による購入のいずれかに該当すれば、源泉徴収が必要になります。買主が税額を控除して支払い、売主が必要な手続に協力する旨を明記しておく安全です。

「購入した不動産を本人または親族の居住用に使用」「その売買代金が1億円以下」という3要件を満たす場合には、源泉徴収は不要です（所得税法施行令第281条の3）。したがって、法人による購入のいずれかに該当すれば、源泉徴収が必要になります。買主が税額を控除して支払い、売主が必要な手続に協力する旨を明記しておく安全です。

「購入した不動産を本人または親族の居住用に使用」「その売買代金が1億円以下」という3要件を満たす場合には、源泉徴収は不要です（所得税法施行令第281条の3）。したがって、法人による購入のいずれかに該当すれば、源泉徴収が必要になります。買主が税額を控除して支払い、売主が必要な手続に協力する旨を明記しておく安全です。

「購入した不動産を本人または親族の居住用に使用」「その売買代金が1億円以下」という3要件を満たす場合には、源泉徴収は不要です（所得税法施行令第281条の3）。したがって、法人による購入のいずれかに該当すれば、源泉徴収が必要になります。買主が税額を控除して支払い、売主が必要な手続に協力する旨を明記しておく安全です。

「購入した不動産を本人または親族の居住用に使用」「その売買代金が1億円以下」という3要件を満たす場合には、源泉徴収は不要です（所得税法施行令第281条の3）。したがって、法人による購入のいずれかに該当すれば、源泉徴収が必要になります。買主が税額を控除して支払い、売主が必要な手続に協力する旨を明記しておく安全です。

今月の筆者

●プロフィール

不動産ビジネス専門家協会理事。東証一部上場企業就職後に会計事務所勤務。不動産を中心とした資産税業務、法人顧問、金融機関からの相談窓口などに携わりノウハウを蓄積する一方で、セミナー講師なども務める。第41回日税連公開研究討論会研究員（平成26年度）。現在、東京税理士会上野支部副支部長、日本税務会計学会国際部門委員。



花光 慶尚税理士事務所
税理士/ファイナンシャルプランナー
宅地建物取引士
花光 慶尚

コラムのご感想・ご意見は下記まで！

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会
東京都千代田区神田東松下町28番地
小林ビル101 (☎03-3527-1876)
<https://www.fudosan-pro.biz/>