

1 Minute News

小嶋税務会計事務所 〒105-0004 港区新橋 6-2-1 木村ビル 802

海外駐在中に自宅を賃貸・売却した場合の課税関係

Q 海外駐在中にもともと住んでいた自宅を賃貸する予定がありますが、この場合の賃貸収入については課税関係上、どのような扱いを受けるのでしょうか？また、同様に自宅を売却した場合は、どのような扱いを受けるのでしょうか？

解説

海外駐在中は一般的に**非居住者に該当**します。非居住者が行う日本の不動産の売却や賃貸については、申告漏れを防ぐ意味から、その代金や賃料を支払う不動産の購入者や借主が一定割合の金額を源泉徴収して、税務署等に納付します。

1. 非居住者とは？

非居住者とは、原則として**日本国内に住所がなく、かつ、現在まで引き続いて1年以上国内に居所がない人のこと**をいいます。例えば、日本人であっても、海外で勤務している場合や1年以上海外で生活している場合には、非居住者とされます。

2. 非居住者が国内の不動産を売却した場合

非居住者が不動産を売却した場合には、一定の場合、**その不動産の購入者が売買代金の支払いの際、支払金額の10%相当額を源泉徴収して翌月10日までに税務署に納付する義務があります**。なお、**不動産の売買金額が1億円以下で、かつ、購入した個人が自己またはその親族の居住の用に供するためのもの**である場合には、**源泉徴収の必要はありません**。

売却の場合

源泉徴収 10%



課税方法は申告分離課税

3. 非居住者が不動産を賃貸した場合

非居住者が不動産を賃貸した場合には、一定の場合、**その不動産の賃借人は家賃の支払いの際、支払金額の20%相当額を源泉徴収して、翌月10日までに税務署に納付する義務があります**。なお、**不動産を賃借した個人が自己またはその親族の居住の用に供するためのもの**である場合には、**源泉徴収の必要はありません**。

賃貸の場合

源泉徴収 20%



課税方法は総合課税

4. 確定申告による精算

売却した非居住者や賃貸した非居住者が源泉徴収された金額は、**確定申告することにより、精算されることになり、源泉徴収された金額が還付されることも多々あります**。不動産の売却の場合は**申告分離課税**、賃貸収入の場合は**総合課税**と、課税の種類が異なります。

要するに...

基本的に、国外に住む非居住者が国内の不動産を売買すると**売買代金の10%**、国内の不動産を賃貸すると**賃貸収入の20%**の源泉徴収がかかります。購入者や借主は相手の売主や不動産オーナーの状況次第で、源泉税の有無が決まりますので、相手の状況に注意する必要があります。