No.300 2022/12/15

1 Minute News

TEL 03(6402)9555
FAX 03(6402)9556
URL http://www.kojimaz.jp
E-Mail h-kojima@kojimaz.jp

小嶋税務会計事務所 〒105-0004 港区新橋 6-19-21 ミドリヤビル 5 階

非居住者に支払う管理料と源泉徴収免除証明

Q 弊社は日本国内において非居住者である外国人から事務所を賃借しています。賃借料の他に別途管理料も支払っていますが源泉徴収も必要でしょうか？また、源泉徴収をしなくて済む場合もあるようですが、それはどのような場合でしょうか？

解説

国内にある不動産等の貸付けによる対価については**国内源泉所得**と規定されており、この管理料も源泉徴収の対象になります。

1． 非居住者に対する賃借料

非居住者や外国法人から日本国内にある不動産を借り受け、日本国内で賃借料を支払う者は、**法人はもちろん個人であっても**その支払額の **20.42%**の税率による源泉徴収しなければなりません。なお不動産賃借料のうち、土地、家屋等を自己またはその親族の**居住の用に供するために借り受けた個人が支払うもの**は源泉徴収する必要はありません。

2． 管理料について

管理料についても支払わなければその物件を借りることができないということであれば、不動産の貸し付けによる対価と考えられるので、支払額の **20.42%**の税率により源泉徴収する必要があります。

3． 源泉徴収免除証明書

非居住者等から**「源泉徴収免除証明書」**の提示があれば源泉徴収の必要はありません。この「源泉徴収免除証明書」は**非居住者等が「外国法人又は非居住者等に対する源泉徴収の免除証明書交付（追加）申請書」を税務署に提出することで交付されるものです。**「源泉徴収免除証明書」は租税条約の届出書と異なり、支払う際に提示がなければ免除とはなりませんので、あらかじめ用意しておく必要があります。

またこの「源泉徴収免除証明書」を支払者に提示した場合には、その支払い者の氏名又は名称及びその住所、事務所、その他その対象国内源泉所得の支払いの場所並びにその提示した年月日を**帳簿に記載する必要があります**。

要するに…

外国人や外国法人が投資用として日本の不動産を購入しているケースが多々あり、借りているテナントが知らないうちに、不動産のオーナーが変わっているケースがあります。オーナーが外国人になった場合、源泉徴収免除証明書の提示がある場合を除いて、源泉徴収が必要となる場合がでてきますので、注意しましょう。