

# 税務キャッチ・アップ

## 源泉税関係

### 非居住者との不動産取引にかかる源泉徴収

#### 1 はじめに

法人又は個人が、国内の不動産を非居住者から購入することがある。この場合、買主はその対価の支払いについて、原則として源泉所得税及び復興特別所得税の源泉徴収義務を負うこととなる（所法161①五、同212、同213、復興財法28）。

このように売主が非居住者である場合の留意点について、事例をもとに検討する。

#### 2 事例概要

##### (1) 納税告知処分

買主X（法人）は、売主A（個人）から都内の土地・建物（以下「本物件」という）を7億6千万円で購入し、平成20年3月に代金をAに支払った。ところが、Aは非居住者であるとして、Xは所轄税務署より源泉所得税約7千6百万円の納税告知処分を受けた。Xはこれを不服とし、処分取消を求め提訴した（平28年（行コ）219号、控訴棄却・確定）。

##### (2) 売主Aについて

- ① 米国人と結婚し、米国の国籍及び社会保障番号を取得していた。日本には米国発給のパスポートで入出国していた。
- ② 日本国籍喪失の届出をせず、戸籍、住民票、印鑑登録は国内に登録されたままであり、介護保険の被保険者でもあっ

た。

- ③ 本物件の登記簿謄本には、Aの住所として本物件所在地が表示されていた。
- ④ 平成17年分から平成19年分について、所得税の確定申告を行っていた。

##### (3) 判決要旨等

###### ① Xの主張

XはAの本人確認のため、印鑑証明書等の書類を入手し、Aには非居住者でないことの確認も行った。また、本物件の建物内の状況から生活していないことを窺わせる事情はなかった。これらの事情等から、Aは非居住者ではなく、仮に該当しても通常要すべき注意義務を尽くしており、源泉徴収義務は負わないと主張した。

###### ② 判決要旨

Aは米国のパスポートにより入出国し、日本での滞在期間が1年の半分にも満たず、米国の住居にて長男と生活していたことから、Aは非居住者であると判示された。

住民票や印鑑登録等の公的書類が国内にあるにしても、米国内に帰国して生活していた旨をXの担当者に説明しており、また、売買代金を米国内の銀行口座に送金依頼していたなどの事実の下では、Xが注意義務を尽くしたとはいえず、源泉徴収義務を

否定する理由はないとされた。

#### 3 対応

不動産取引は、互いに相手方の素性を知らないことが多く、一般的に売買成立までの期間も短い。近年は外国人だけでなく、国外在住の日本人が国内に不動産を所有していることもある。

さらに、例えば船舶や航空機の乗組員の住所判定は、配偶者や同一生計親族の居住地等で行うが、このように居住者か否かの判断が難しいケースもある（所令14、同15、所基通3-1、同3-2、同3-3他）。

事例のような事態を避けるために、懸念される売主については、マイナンバーカード等での本人確認はもちろんのこと、パスポートでの渡航歴の確認、必要に応じて家族の状況などの実態調査が肝要となる。

不動産取引に係る源泉徴収義務者は、法人はもとより、事業者ではない個人も含まれることにも留意しなければならない。

ただし、1億円以下の不動産を自己又は親族の居住用として購入するなどの場合には、源泉徴収義務が免除されている（所令281の3、同328二）。

(右山研究グループ  
税理士 山邊 洋)