

公開日: 2019/01/10 (掲載号: No.301)

〈小説〉『所得課税第三部門にて。』【第16話】「非居住者からの不動産売買」

筆者: 八ッ尾 順一

カテゴリ: 読み物 連載

〈小説〉

『所得課税第三部門にて。』

【第16話】

「非居住者からの不動産売買」



公認会計士・税理士 八ッ尾 順一

「しかし、これは・・・なかなか難しい問題だな・・・」

浅田調査官は、腕を組んで、頸を傾げている。

「・・・何をひとりでつぶやいているんだ？」

昼食から戻った中尾統括官は、爪楊枝を加えながら、浅田調査官に尋ねる。

「はあ・・・非居住者から不動産を購入したときに、買主は売主に対して、源泉徴収をしなければならないという規定なんですけど・・・」

浅田調査官は中尾統括官を見る。

「もちろん、その規定は・・・所得税法にちゃんと書いてあるだろう。」

そう言う中尾統括官は、机に置いてある税務六法を取り上げる。

「・・・所得税法161条1項は、非居住者の「国内源泉所得」を列挙し、その5号で『国内にある土地若しくは土地の上に存する権利又は建物及びその附属設備若しくは構築物の譲渡による対価（政令で定めるものを除く。）』を挙げている。」

中尾統括官は条文を見ながら説明する。

「・・・そして、同法212条1項で、161条1項4号から16号までに掲げる国内源泉所得について、所得税を徴収し、その徴収の日の属する月の翌月10日までに、国に納付しなければならないとしている。」

中尾統括官の口調は滑らかである。

「また、徴収税額は、同法213条1項2号で、同法161条1項5号に掲げる国内源泉所得は、『その金額に100分の10の税率を乗じて計算した金額』となっている・・・ただし、所得税法施行令281条の3では、その源泉徴収の対象から除外されるものとして、次のように規定している。」

中尾統括官は、浅田調査官の顔を見ながら、条文をめくる。

所得税法施行令281条の3（国内にある土地等の譲渡による対価）

法第161条第1項第5号（国内源泉所得）に規定する政令で定める対価は、土地等（国内にある土地若しくは土地の上に存する権利又は建物及びその附属設備若しくは構築物をいう。以下この条において同じ。）の譲渡による対価（その金額が1億円を超えるものを除く。）で、当該土地等を自己又はその親族の居住の用に供するために譲り受けた個人から支払われるものとする。

「このように、個人が自己又はその親族の居住の用に供するために、非居住者から不動産等を購入した場合であって、その不動産等の譲渡対価が1億円以下である場合には、その個人は、支払の源泉徴収をする必要がない。」

中尾統括官は条文の解説をする。

「しかし・・・賃貸マンションのような収益物件であれば、所得税法施行令281条の3の適用はないので、源泉徴収をしなければならない・・・」

浅田調査官は、困った表情をする。

「最近では、多くの外国人が投資目的で日本の不動産を購入しているので、彼らが不動産を売却するとき、それを購入する者は、源泉徴収の義務を負うことになります。その時に、買主は、売主が非居住者か否かの判定をしなければならない・・・」

浅田調査官の言葉に、中尾統括官は黙って頷く。

「・・・そもそも、土地等を購入する相手が『居住者』であるのか『非居住者』であるのかという判定が困難なケースが多いな・・・法律上の定義では、非居住者とは、居住者以外の者（所法25）と規定され、居住者は、永住者（所法23）と非永住者（所法24）に分かれ、そこでは、「住所」（民22）又は「居所」（民23）の有無等が判定の要素になっている。」

そう言う、中尾統括官は罫紙に表を描く。

居 住 者	永 住 者	日本国内に住所又は1年以上居所を有する者(所法23)
	非永住者	日本国籍を有さず、かつ、過去10年以内に国内に住所又は居所を有していた期間の合計が5年以下の者(所法24)
非居住者	居住者以外の者(所法25)	

表を見ながら、浅田調査官は、思案顔になる。

「そもそも、国家が、このような判定を買主にさせ、そして、買主に源泉徴収の義務を負わせること自体、問題がないとはいえない・・・」

浅田調査官は不満そうに言う。

「そう言えば・・・住所の有無では、昔、贈与税の武富士事件があったなあ・・・」

中尾統括官は、懐かしそうに言う。

「武富士事件（最高裁平成23.2.18判決）ですか・・・あれは、結局、納税者が勝訴したのですけれど・・・」

浅田調査官は、傍らにあるパソコンから、判例を検索する。

相続税法1条の2によれば、贈与により取得した財産が国外にあるものである場合には、受贈者が当該贈与を受けた時において国内に住所を有することが、当該贈与についての贈与税の課税要件とされている（同条1号）ところ、ここにいう住所とは、反対の解釈をすべき特段の事由がない以上、生活の本拠、すなわち、その者の生活に最も関係の深い一般的生活、全生活の中心を指すものであり、一定の場所がある者の住所であるか否かは、客観的に生活の本拠たる実体を具備しているか否かにより決すべきものと解するのが相当である

「これが、最高裁が示した住所の意義と判断基準ですね・・・」

浅田調査官はつぶやく。

「しかしどう考えても・・・買主に源泉徴収義務を負わせるのは、国家の税金の課税漏れを防ぐという趣旨でも、納得いきません・・・」

浅田調査官の声のトーンが高くなる。

「まあしかし、君は税務職員だから・・・税金の課税漏れを防ぐことにもっと理解を示してもいいんじゃないか？」

中尾統括官は苦笑しながら、浅田調査官の顔を見る。

(つづく)

この物語はフィクションであり、登場する人物や団体等は、実在のものとは一切関係ありません。

「〈小説〉『所得課税第三部門にて。』は、不定期の掲載となります。