

非居住者相手の不動産取引は要注意

個人や法人が非居住者から土地や借地権などの権利、建物、付属設備などを購入し譲渡対価を支払う場合には、原則として所得税等の源泉徴収をする義務が生じます(所得税法 212 条)。最近では人の動きがグローバル化し、一見「居住者(国籍を問わず日本に居住している方)」に見える「非居住者」がいるようで、不動産取引の際にトラブルが生じることがあります。今回は、不動産取引の相手が居住者かどうかを確認しなかったため生じた悲劇を紹介します。

東京で不動産会社(大沢不動産)を経営する K さんは、会社名義で土地建物を H さんから購入することにしました。大沢不動産は、H さん個人から買う契約に基づき、譲渡対価約 7 億 6 千万円をそのまま H さんに支払いました。

K さんは H さんを居住者だと疑いませんでした。契約時の確認書類(H さんの住宅兼事務所・貸駐車場である土地建物の登記事項証明書や印鑑証明書等)に、H さんの住所として建物の所在地等が記載されていたからです。K さんが H さんに確認した際、「居住者」と認識しており、支払いに対する課税関係の説明をした際には H さんから疑義が述べられることもありませんでした。

後になって、税務署から買主の K さんに対して、「所得税の源泉徴収がなされていない」として、源泉所得税を納めるよう納税告知処分をしてきました。売主の H さんは対価を受け取る際、米国に住所のある非居住者だったことが判明したのです。

非居住者が不動産を売却した場合には、一定の条件※に該当する場合、その不動産の購入者は売買代金の支払いの際、支払金額の 10.21%相当額を源泉徴収して税務署に支払う義務があります。つまり、非居住者に支払われる金額は、支払金額の 89.79%相当額で、残りの源泉徴収した 10.21%相当額については、不動産の購入者が対価の支払いをした翌月 10 日までに税務署に納付することになります。売却した非居住者は、確定申告をすることにより、源泉徴収された金額が精算されます。

K さんは納得できず、税務署を相手取って裁判で争うことにしました。「H さんの住宅兼事務所は国内の居所であり、H さんは日本に住んでいる居住者である」「支払いの際、H さんが非居住者かどうかを確認すべき注意義務を負っていると解されるが、注意義務を尽くしてもなお、H さんが非居住者であると確認できない場合は、源泉徴収義務を負わないと言うべき」などと主張しましたが、結果、主張は認められませんでした。

※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。

「非居住者」とは、「居住者以外の個人」をいいます(所法 2 五)。

「居住者」は、「日本国内に住所を有し、または現在まで引き続いて 1 年以上居所を有する個人」とされていますから、「非居住者」は次のいずれかに該当する者ともいえます(所法 2 三)。

- a 日本国内に住所も居所も有していない人
- b 日本国内に住所がなく、かつ、日本国内に引き続き居所を有している期間が 1 年に満たない者

「住所」は、「個人の生活の本拠」をいい、「生活の本拠」かどうかは「客観的事実によって判定することになります。したがって、「住所」は、その人の生活の中心がどこかで判定されます。