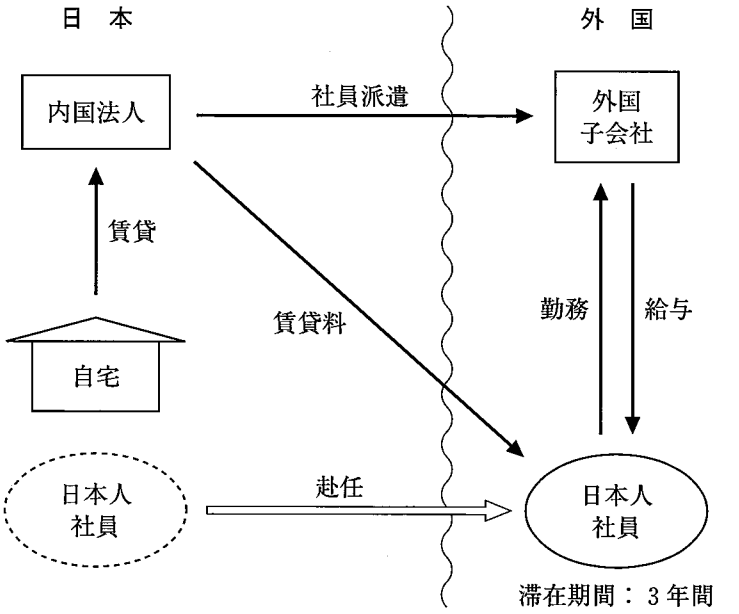
38　海外赴任者が勤務先から受ける家賃収入

Q

海外の子会社に３年間の予定で赴任することとなり、これまで居住していた国内の自宅マンションを勤務先の内国法人に賃貸しました。この家賃収入はどのように課税されるのでしょうか。



A

非居住者が有する国内にある不動産の賃貸料収入は、国内源泉所得として我が国で課税され、家賃の支払の際に20％の税率により源泉徴収が行われます。なお、不動産収入について居住者に準じた所得計算を行い、源泉徴収された税額が過大になっている場合は、確定申告により還付を受けることができます。

解　説

1　居住形態

海外勤務のため出国する場合、その勤務があらかじめ1年未満であることが明らかである場合を除き、国内に住所を有しないものと推定され、非居住者として取り扱われます（所法3②、所令15、所基通3－3）。本問の場合、海外へ派遣される期間が3年間であり、あらかじめ1年以上の間、海外へ滞在することが明らかであることから、出国後は非居住者に該当します。

2　非居住者の不動産所得

非居住者が国内にある不動産を貸し付けることにより生じる不動産所得は、国内源泉所得として我が国で課税され（所法161三）、借主である内国法人は、賃貸料を支払う際に源泉徴収を行い（所法212①）、貸主である非居住者は、この不動産所得について総合課税により確定申告を行う必要があります（所法164①四ロ）。この確定申告により、源泉徴収された所得税は精算されることとなります。

3　源泉徴収

非居住者である海外勤務者に対し、国内にある不動産の賃貸料を支払う際に、20％の税率による所得税を源泉徴収することとなります。ただし、その賃貸料の支払者が個人である場合で、その不動産を自己又はその親族の居住の用に供する場合には、その支払う賃貸料について所得税の源泉徴収を行う必要はありません（所法213①、所令328二）。

（注）　平成25年1月1日以後に生ずる所得については、適用される税率が異なります（復興財源確保法）。詳細については、Q4を参照してください。

4　租税条約

不動産の賃貸料については、多くの租税条約が不動産の所在地国において課税すると規定しており、結果として国内法どおり我が国において課税されることとなります。

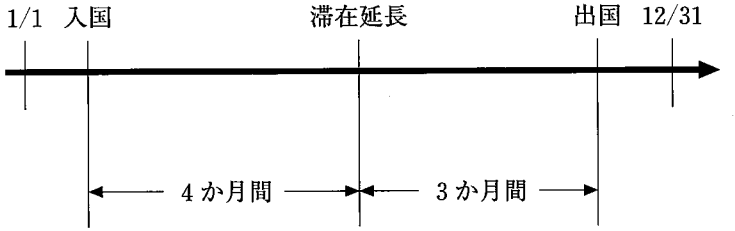
再チェック

○非居住者が国内にある不動産の貸付による所得を有する場合、国内源泉所得として総合課税の対象となりますが、不動産の賃貸料を受ける際に、その賃貸料の支払者が個人である場合でその不動産を自己又はその親族の居住の用に供する場合を除き、20％の税率により源泉徴収がされます。したがって、法人が支払う賃貸料については、その不動産の用途に関係なく、全て源泉徴収が必要になります。

88　来日した外国人社員の短期滞在者免税（日数）

Q

米国企業から勤務のため4か月間の予定で来日した米国人社員が、短期滞在者免税の要件を満たしている場合、その後、仕事の都合で3か月間日本での滞在を延長することになりました。通算すると滞在期間が7か月になりますが、短期滞在者免税の適用はあるのでしょうか。



A

結果として実際の滞在日数が183日を超えれば、短期滞在者免税の適用はないこととなります。

解　説

1　短期滞在者免税

各国との租税条約においては、租税条約の相手国の居住者の受ける給与については、次に掲げる要件を満たす場合に我が国の課税を免除する特例があり、芸能人や職業運動家を除く相手国の居住者に適用されますが、これを「短期滞在者の免税」と呼んでいます。

① その給与の支払を受ける者の我が国における滞在期間が課税年度を通じて183日以内であること

② その給与が我が国の居住者でない雇用者又はこれに代わる者から支払われるものであること
③ その給与が国内に雇用者の有する支店等により負担されないこと

2　日米租税条約における短期滞在者免税

米国の居住者である個人が、日米租税条約における短期滞在者免税の適用を受けるためには、次の要件を満たすことが必要とされています（日米租税条約14②）。

① その課税年度において開始又は終了するいずれの12か月間においても、報酬の受領者が国内に滞在する期間が合計183日を超えないこと
② 報酬が国内の居住者でない雇用者又はこれに代わる者から支払われるものであること
③ 報酬が雇用者の国内に有する恒久的施設によって負担されるものでないこと

3　滞在期間の判定

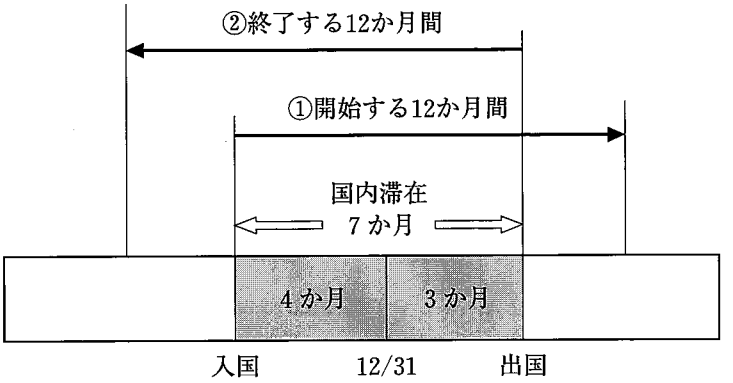
滞在期間の判定に当たっては、たとえ契約上の滞在期間が183日以内であっても、短期滞在者免税における滞在期間は、物理的な滞在期間の合計によるものと解されていることから、実際の滞在期間が183日を超えていれば、適用要件を満たさないことになります。

本問の場合、入国した年の滞在期間は7か月となり、183日を超えることから、短期滞在者免税は適用されないこととなります。

4　暦年をまたがる滞在期間の場合

本問の場合、同一年内の滞在期間となっていますが、滞在期間が暦年をまたがる場合には、日米租税条約の滞在日数の要件である「この

滞在を含む前後いずれの12か月を通じても183日を超えないこと」の要件の判定は次図のとおり行うので、注意が必要です。



前図のように暦年では、入国した初年は４か月、出国した年は３か月の滞在期間となり、各暦年における滞在日数はいずれも183日以下となりますが、日米租税条約上の「①開始する12か月間」及び「②終了する12か月間」のいずれの期間においても滞在日数が合計183日を超えることから、短期滞在者免税における期間基準を満たさないこととなります。

再チェック

○短期滞在者免税の適用要件とされる183日の滞在期間の判定方法は租税条約によって異なり、日米租税条約の場合、滞在期間が課税年において開始又は終了するいずれの12か月の期間においても合計183日を超えないこととされているので、滞在期間が暦年をまたがる場合には、その判定に注意が必要です。