

新規連載開始

国際税務ミニコラム

Let's have a break!

国際特別委員会

私が東京の大手税理士法人のスタッフとして勤務していた頃。このコラムの第1回のテーマは、当時の実務で出てきた簡単な税務の論点を話したいと思います。

まだ税務に携わり始めたばかりで、担当となった顧問先は、ヨーロッパに本店を持つ金融機関が出資する不動産投資ファンド。当該ファンドの収益のほとんどは日本国内に所有する商業ビルやショッピングモールからの家賃収入でした。

さて、こういう場合の税務は、どのような取り扱いになるのでしょうか？

こういった投資ファンドは、本店が日本国外に所在するため、非居住者と認められます。ということは、その賃貸料の支払いをする者（テナント）が、源泉徴収義務者となります（所法161三・212）。

また、同様に、非居住者がもし、この商業ビルを売却する際には、土地等の譲渡所得に該当するため、譲渡対価の支払いをする者（買主）は源泉

徴収義務者となります（所法191一の三・212）。適用される税率は不動産の賃貸料等は20.42%（所法213・所令329）、土地の譲渡所得は10.21%（所法212）となります。

他方で、当該投資ファンドは日本で法人格を有するとみなされるため、法人税申告も必須です（法法4）。

投資ファンドが法人格を有するかどうかという点は、今回とは違った側面で大きな論点となりますが、こちらについてはまたいずれお話できればと思います。この顧問先は、毎年多額の源泉徴収がされており、最終的な納税額よりも源泉徴収税額の方が大きく、還付金額や還付加算金の金額も相当の額に達し、まだ若かった私は驚いた記憶があります。

不動産に絡む国際税務の一端。

参考にしていただけると幸いです。

（国際特別委員会 田中康治）