

# 営業社員のための『不動産税務通信』R5.9月号

**売主が、契約時は日本、譲渡時は非居住者となった場合、不動産の売却代金に源泉徴収は必要ですか？**

**引渡日に国外、または国外にすることが予定されている場合には、原則、源泉徴収する義務があります。**

非居住者が国内不動産を譲渡したときに、**不動産の引渡しがあった日において非居住者として対価を受ける場合には、原則、その対価の全額について10.21%の源泉徴収が必要**とされています。

源泉徴収の対象となる金額は、**土地等の売却代金に該当するもの**とされ、**手付金や残代金**、引き渡しの際に売主と買主で精算する**固定資産税清算金**に対して、それぞれの支払い時に源泉徴収が必要です。修繕積立金や管理積立金は、土地等の売却代金に該当しないため源泉徴収の対象とはなりません。

※ 買主が個人の場合で、自己または親族の居住用として購入し、かつ、売買代金が固定資産税清算金を含めて1億円以下である場合には、源泉徴収の必要はありません。

## 売主の手続き

源泉徴収は、売主の代わりに、申告漏れを防ぐために、**買主が事前に所得税を徴収して納付する制度**です。買主から源泉徴収された税額と実際に売主が納める税額との差額は、**売主の確定申告によって精算**されます。

## 買主の手続き

売買代金（手付金・残代金・固定資産税清算金）の**支払いの都度、売買代金の10.21%相当額を源泉徴収**し、**売買代金の支払日の翌月10日までに税務署に源泉徴収税額を納付**します。

非居住者とは、生活の拠点が日本の国外にある個人をいいます。日本人であっても、海外の支店等で勤務している場合や、1年以上海外で生活している場合には、非居住者とされます。

非居住者に該当するかどうかの判断は、住所、職業、家族の状況など客観的な事実から総合的に判断しますので、判断に迷う際には、是非東京シティ税理士事務所にご相談ください。

### ■ 電話・メール相談



TEL : 03-3344-3301  
FAX : 03-3344-9053  
Mail : ask@tokyocity.co.jp

ご利用時間 09:30~17:30  
(土・日・祝は12:00~13:00除く)



### 面接相談

03-3344-3301

新宿相談所（新宿三井ビル33階：新宿駅徒歩7分）

横浜相談所（横浜スカイビル20階：横浜駅直結）

東京日本橋相談所（ビジネスエアポート日本橋内：日本橋駅B1出口より徒歩2分）