



非居住者に支払う家賃について

税理士・不動産鑑定士
千葉商科大学大学院会計ファイナンス研究科客員教授 井出 真

【ご相談】
お客さまから相談を受けています。居住用のマンションを借りようと思っているのですが、家主さんが外国人だそうなんです。この場合、家賃の20%分を源泉徴収する必要がありますのうですか。

非居住者について

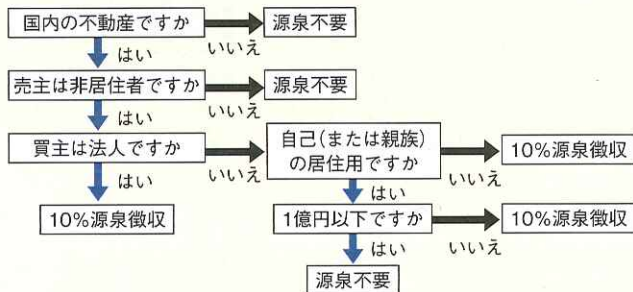
居住者は、原則として日本の国内・国外を問わず稼働した所得が所得税の対象となります。これに対し、非居住者は、日本国内で稼働した「国内源泉所得」のみが所得税の対象となります。

ちなみに居住者とは、国内に「住所」を有し、または、現在まで継続して一年以上「居所」を有する個人をいいます。従って、非居住者（居住者以外の個人）とは、原則として、日本国内に「住所」がなく、かつ、現在まで継続して一年以上日本国内に「居所」がない人のことをいいます。なお、日本人か外国人かで決まるわけではありません。

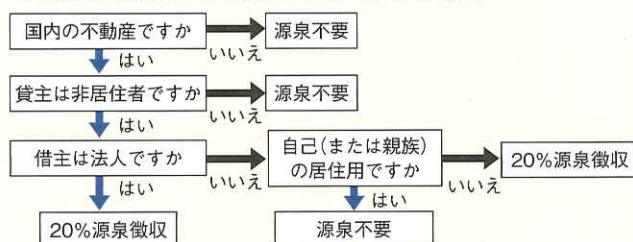
また法人については、本社所在地により、内国法人と外国法人に区分されます。

非居住者に対する所得税の課税方式は、その人が国内に「恒久的施設」を有するかどうかで異なります。有する場合には、居住者と同様に申告納税方式が原則です（ただし、一定の所得は源泉徴収されます）。有しない場合には、源泉分離課税方式（原則として源泉徴収のみ）が原則です。いずれにせよ、非居住者に対し「国内源泉所得」の支払いをする者は、その支払いの際に、対価の一部を差し引き（所得税を源泉徴収し）、所轄の税務署に

不動産の譲渡対価で源泉徴収が必要な場合



不動産の賃貸料で源泉徴収が必要な場合



納税する必要があります。譲渡対価や家賃について
所得税の対象となる非居住者の「国内源泉所得」のうち、不動産に関するものは以下の通りです。
① 国内の土地、土地の上に存する権利、建物および建物の附属設備または構築物の譲渡による対価
源泉徴収率は10%です。ただし、土地等の譲渡対価が1億円以下で、その土地等を自己また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については、源泉徴収は不要となります。
② 国内にある不動産や不動産の上に存する権利等の貸付けにより受け取る対価
源泉徴収率は20%です。ただし、ご質問のように、不動産等の賃貸料で、自己またはその親族の居住の用に供するために借り受けた個人から支払われるものについては、源泉徴収は不要となります。

正しい取引のために (財)不動産適正取引推進機構 vol.304

賃借人の債務不履行による信頼関係破壊により 賃貸借契約解除が容認された事例



【ケース】
Xは、平成12年8月、建物1階の一部を居酒屋の店舗として、法人Yに賃貸しました。本件契約書では、契約に定める義務を履行しない場合の無催告解除、契約終了後に建物明渡しを怠った際は賃料の2倍相当の損害金を支払うなどの約定がありました。
平成20年1月以降、Yが設置した換気設備が不十分であり、煙・悪臭により、2階に居住するX家族の生活に支障が生じているとして、Xは換気設備の改善を何回もYに要求しました。
平成20年12月、換気設備付近で火災が発生したため、XはYの善管注意義務違反によるものとし、その後、契約解除を求めて提訴しました。

【解説】
裁判所は、以下の通り判示し、Xの請求を一部認容しました。
① 本件火災は、Yの履行補助者であるYの妻（実質的に居酒屋営業を行っていた）の重大な過失により発生したものとわがざるを得ず、その結果も軽微なものとは到底いえない。Yは、本件建物の賃借人として、建物の管理につき善管注意義務を負うことはいうまでもないところ、本件火災の発生につき、Yには重大な義務違反があったものというほかない。
② 壁に換気扇、外壁に排気ダクトが設置される構造であったが、内壁と外壁の間に適切に配管が設置されておらず、発生した煙が2階部分に進入し、その結果、Xおよびその家族の受忍限度を超える煙等が充満することがあったものと認められ、かつ、Xが書面による請求に加え、たびたび改善措置を要求したにもかかわらず、配管等の確認をした形跡はうかがわれない。
③ 以上の事情を総合すると、XとYとの間の信頼関係は完全に破壊されたものというほかない。本件解除は、無催告解除であることを考慮しても有効なものであるといふべきであり、契約は、本件解除がされた日に終了したことになる（平成22年3月1日 東京地裁判決）。

【総評】
賃借人は、契約または目的物の性質により定められた使用方法に従って目的物を使用収益しなければならず、これに違反する行為があれば、違反の程度により、解除が問題になります。本事例は、賃借人の債務不履行により、賃貸人と賃借人の間の信頼関係が完全に破壊されたことによる契約解除が認められた妥当な判決であると思われます。