

## 外国法人等の日本の不動産投資に伴う 支払利子に係る源泉徴収の適用関係

税理士 高山 政信

### 〔事例〕

香港の居住者（個人）A、B、Cは、香港の不動産と比べて割安な日本の高層マンションをそれぞれ2億円で購入することを考えている。

Aは、Aが所有する香港法人甲社が日本法人乙社を設立し、乙社が国内不動産を取得したいと考えている。

Bは、Bの香港法人丙社が直接国内不動産を取得する予定である。

Cは、Cが直接国内不動産を取得する予定である。

A、B及びCとも、不動産の取得資金は、Aの場合乙社は甲社から、Bの場合丙社は香港で所有する他の関連する香港法人から、Cの場合は自分のHK法人から借り入れる予定である。

これらの借入金について支払う利息は、日本での所得税の源泉徴収の対象になるのか。

### 〔ポイント〕

香港からの日本への不動産投資について、国内不動産を取得する資金は関連者等からの借入が多いようなので、(1)内国法人を設立して取得する場合、(2)外国法人が直接投資する場合、及び(3)個人が直接取得する場合に分け、次の項目に分けて検討する。

- 1 非居住者等に利子を支払う場合の源泉徴収義務の適用の有無
- 2 香港との租税条約の適用関係

### 〔検討〕

#### 1 非居住者等に利子を支払う場合の源泉徴収義務の適用の有無

##### (1) 国内源泉所得

「国内において業務を行う者に対する貸付金（これに準ずるものを含む。）で当該業務に係るものの利子は、国内源泉所得と規定されている（所法161⑩）」。

本事例では、国内の不動産貸付業務に係る支払い利息なので、本号のとおり、国内源泉所得になる。

##### (2) 非居住者等に利子を支払う場合の源泉徴収義務

非居住者又は外国法人に対し国内において国内源泉所得に該当する貸付金の利子の支払をする者は、その支払の際これらの国内源泉所得について所得税を徴収し、その徴収の日の属する月の翌月十日までに、これを国に納付しなければならないと規定されている（所法212①）。

本事例ではすべて国内に不動産賃貸物件を所有していることから上述の場合に該当するものと考えられており、支払利息を国内から香港へ支払う場合、所得税の源泉徴収義務があることになる。

#### 2 香港との租税条約の適用関係

支払利息の受領者は香港の居住法人（香港法人）なので、日本と香港との租税条約の適用がある。

### (1) 国内源泉所得かどうか

対香港租税条約11条1項では、次のとおり規定している。

「一方の締約国内において生じ、他方の締約国の居住者に支払われる利子に対しては、当該他方の締約国において租税を課することができる。」

### (2) 利子の源泉の定義

「利子は、その支払者が一方の締約者の居住者である場合には、当該一方の締約者内において生じたものとされる。ただし、利子の支払者が、一方の締約者内に恒久的施設を有する場合において、当該利子の支払の基因となった債務が当該恒久的施設について生じ、かつ、当該利子が当該恒久的施設によって負担されるものであるときは、当該支払者がいずれかの締約者の居住者であるか否かを問わず、当該利子は、当該恒久的施設の存在する当該一方の締約者内において生じたものとされる。」

利子の支払者が、その国の居住者（居住法人を含む。）の場合は、その国に利子が生じたものとされる債務者主義によっている。

ただし、恒久的施設（PE）が存在する場合は、その利子がPEに負担される場合は、そのPEの存在する国で生じたものとされる。

### (3) 事例の場合

乙社は、日本法人なので、その支払利息は日本源泉となり、支払の際に所得税を源泉徴収しなければならないことになる。

丙社は、外国法人として直接日本の不動産を所有しているので、その不動産がPEと認定される場合は、日本源泉の支払利息となり、支払の際に所得税を源泉徴収しなければならないことになる。

一方で、その不動産がPEと認定されない場合は、その支払利息は、日本で生じたことにはならないので、国内源泉所得に該当せず、所得税の源泉徴収は不要になる。

Cも香港居住者（個人）として直接日本の不動産を所得することになるので、丙社の場合と同様に、その不動産がPEと認定される場合は、

日本源泉の支払利息となり、その場合は、支払の際に所得税を源泉徴収しなければならないことになる。

一方で、その不動産がPEと認定されない場合は、その支払利息は、日本で生じたことにはならないので、国内源泉所得に該当せず、所得税の源泉徴収は不要になる。

## 3 結論

香港から日本へ不動産投資をする場合、香港との租税条約の適用があるので、香港法人に支払う利息の源泉徴収について、日本法人を通じて不動産投資をした場合は、所得税の源泉徴収の義務があるが、香港法人又は香港居住者（個人）が直接日本の不動産に投資した場合は、PEの有無によって源泉徴収の有無が異なることに注意する必要がある。