

営業社員のための『不動産税務通信』R7.10月号

不動産を換価分割で売却するときに相続登記する代表相続人が居住者であれば他の相続人が非居住者でも源泉徴収しなくて良いですか？

換価分割においては相続登記する者が居住者だとしても相続人に非居住者がいるときは源泉徴収義務を確認しなければなりません。



権 利 部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
○	所有権移転	令和x年y月z日 第x x x x x号	原因 令和x年y月z日相続 所有者 新宿区西新宿〇-〇-〇 東京 一郎

契 約 書	
売主	住所 新宿区西新宿〇-〇-〇 氏名 東京 一郎
買主	住所 板橋区板橋〇-〇-〇 氏名 新宿 次郎



この不動産を買おう。
投資用だけど相手は国内に住所があるから源泉はいらないね。



相続した不動産要らないなあ…。

依 頼



売主の仲介

保有コストが嵩む前に売ってしましましょう。

一見問題なさそうに見えるが…

後日売却の事情を確認してみると…



税 務 署

源泉徴収すべき事例なのに源泉徴収されていません。直ちに徴収・納付してください。でないと不納付加算税などのペナルティもあり得ます。



そんな…。謄本にも契約書にも非居住者なんていなかったのに…。どうしてだ？

遺産分割協議書
(換価分割の例)

- 1 後記の不動産は甲が相続する。
- 2 甲は同不動産を売却し売却代金から売却費用を控除した残金を甲と乙それぞれに2分の1ずつ分配する。

契約前に確認していれば防げた事故



甲
(居住者)



乙
(非居住者)

買主からは居住者しかいないように見える。

非居住者が売主の時は条件次第で源泉徴収が要するというルール自体はよく周知されていますが、当事例のようにそもそも非居住者の存在が表に出てこないため源泉徴収義務を見逃すという事態も想定されます。特に換価分割は登記名義人以外の売主が契約書や登記事項証明書に登場しないため買主は非居住者の存在を確認するのが困難です。換価分割による売却を仲介するときは遺産分割協議書を確認して相続人に非居住者が存在するかどうかを確認し売主・買主双方に周知することが望ましいと考えられます。場合によっては、買主の損害に対して仲介業者の責任が問われることもあるので注意しましょう。

税理士紹介ページ

弊所に所属する
税理士一覧です。



電話・面接相談



新宿相談所 (新宿三井ビル33階)

横浜相談所 (JPR横浜ビル6階)

東京日本橋相談所 (ビジネスエアポート日本橋内)

TEL : 03-6848-3301
Mail : ask@tokyocity.co.jp
ご利用時間09:30~17:30