

(Ref S12)



(ChatGPT への質問)

英国と日本は租税条約を締結しており、不動産の譲渡所得税は居住地国は非課税で、源泉地国課税と認識して居ます。その非課税の居住地国では申告する必要はないという認識は正しいですか？

(ChatGPT からの回答)

結論から言うと、非課税＝申告不要とは限りません。ご認識は半分正しく、半分は注意が必要です。

1. 租税条約上の原則

英国・日本租税条約では、不動産の譲渡所得は 不動産が所在する国・源泉地国で課税され、居住地国は課税されないというルールになっています。例えば

日本居住者が英国の不動産を売却の場合：不動産の有る源泉地国の英国で課税、居住地国の日本では原則非課税

英国居住者が日本の不動産を売却の場合：不動産の有る源泉地国の日本で課税、居住地国の英国では原則非課税

という理解自体は正しいです。

2. 重要ポイント：非課税でも申告不要とは限らない

日本居住者の場合：日本では、租税条約により課税しない所得であっても、原則として確定申告書への記載は必要とされています。理由は、租税条約の適用を税務署が確認する必要がある、所得税率に影響する、申告分離課税（不動産譲渡）は通常ここは影響なし。但し、住民税や他の所得との関係で形式的な申告が求められるケースがあります。実務では、申告はするが、条約適用により課税ゼロという形になる事が多いです。

英国居住者の場合：英国でも考え方はほぼ同じで、日本で課税された不動産譲渡益は、英国では条約により免除。但し、Self Assessment（確定申告）で申告自体は求められるケースが多い。特に英国は、tax exempt but reportable（課税免除だが申告対象）という考え方をよく取ります。

3. まとめ

理解が正しい点：不動産譲渡益は源泉地国のみ課税

注意点：非課税国でも申告不要とは限らず、多くの場合、申告は必要、税額はゼロ