

日本会计・税务实务资讯

题目：小规模非住宅用地减免措施

前言

在东京都 23 区持有一块商业、办公或工厂等非住宅用途的土地，其每年产生的固定资产税与都市计划税（以下简称“固都税”）往往是一笔巨大的经常性支出。由于非住宅用地无法享受住宅用地那样强力的法定税收特例，其课税基数动辄是同等地价住宅用地的数倍。为了降低都心及周边区域高昂的土地持有成本，东京都主税局正式宣布，在 2025 年度（令和 7 年度）将继续实施针对 23 区内“小规模非住宅用地”的固定资产税与都市计划税减免措施。该政策自 2002 年（平成 14 年）首次推行以来，已连续多年作为时限性政策予以延期。在都心区域土地持有成本高企的背景下，此举旨在持续减轻个人及中小企业的经营与资产持有负担。

一. 政策核心内容与适用门槛

根据《东京都都税条例》及相关施行规则，申请享用本项税收优惠需同时满足以下所有者及土地条件：

- **所有者资质**：个人或资本金/出资金在 1 亿日元以下的中小法人，无资本或出资的法人
注：资本金超过 1 亿日元的大企业及保险业法的相互公司不在减免范围内。
- **土地面积限制**：截至 2025 年 1 月 1 日（赋课基准日），被认定为宅地的单块非住宅用地总面积须在 400 m² 以下。
- **减免范围与比例**：对符合条件的土地中 200 m² 以内的部分，按应纳固定资产税与都市计划税税额直接给予 20%（即 2 折）的减免优惠。
- **住宅用地混合使用**：即使土地中包含一部分住宅用地，只要非住宅用地部分在 400m² 以下，其中的 200m² 以内仍属于减免对象。
- **多宗土地（多笔土地）**：一体化利用多宗土地的情况下，将按合计面积视为“一画地”（同一块评估用地）。

二. 减免规则与税负测算

- **减免上限**：仅针对土地的前 200 m² 部分进行扣减。
- **减免比例**：在应纳固定资产税（1.4%）与都市计划税（最高 0.3%）的总税额上直接减免 20%（即打折）。
- **【都心高地价区域测算示例】**

以港区/千代田区一块一块应纳税基数为 5,000 万日元（150 m²）的商业用地为例（标准税率 1.7%）：

项目	计算方式	结果
减免前应缴税额	5,000 万日元 × 1.7%	85 万日元 / 年

項目	計算方式	結果
毎年减免金額	85 万日元 × 20%	-17 万日元 / 年
实际缴纳税额	85 万日元 - 17 万日元	68 万日元 / 年

三. 申请与办理流程

- **自动延续 (旧户):** 往年已获批且用途、产权人、资本金无变更的, 税务部门自动按优惠后金额扣税, 无需重复申请。
- **首次 / 变更申请 (新户):**
 1. 收到通知: 每年 8-9 月左右收到都税事务所寄送的《减免申请表》。
 2. 准备材料: 填写申请表; 法人需附法人登记簿本 (履历事项证明书) (证明资本金 ≤ 1 亿日元)。
 3. 提交方式: 支持都税事务所窗口、邮寄或 eLTAX 线上申报

在实际运用中还请注意以下事项:

- A) 住宅与非住宅混合 (兼业住宅): 仅对非住宅部分的面积进行认定。只要非住宅部分 ≤ 400 m², 即可对其 200m²以内部分进行减免; 而住宅部分则另行享受国家规定的住宅用地图例 (如小规模住宅用地课税标准减免至 1/6)。
- B) 多宗土地合并利用: 若一体化利用多宗 (多笔) 土地, 面积按合并后的 “一画地” 总面积计算, 超 400m²则无法适用。
- C) 申报手续: 初次适用需向都税事务所递交《小规模非住宅用地减免申请书》(支持电子申请); 若上一年度已获减免且用途未变, 后续年份会自动延续, 无需重新申请