

日本会计·税务实务资讯

题目： 投资日本不动产，您还在选择以个人名义持有吗？

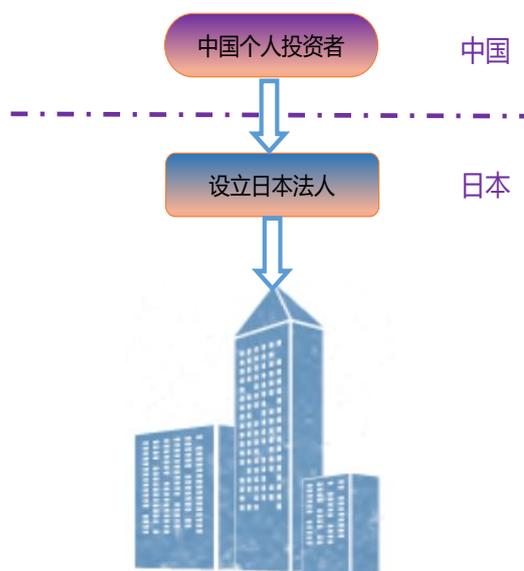
2020年日本政府加强吸引外商投资力度，并出台了各种优惠政策，由此投资日本不动产的急剧升温。但是很多到日本购买投资房地产后个人名义持有的国人大多会遇到种种问题，无日本居民身份无法在日本开银行账户，经常被被动代扣代缴好多税金，签证问题等等。

我们在2019年8月期的税务资讯【经济合理投资GK-TK方式您关注到了吗？】以设立合同会社（简称GK）方式持有经营投资房地产即可解决您上述的种种烦恼。

具体操作模式是，由投资者个人在日本成立合同会社（成本小，手续简单，限制条款少，资本金无限制，详见2019年9月期的税务资讯【投资日本常见的两种公司形态及设立时资本金关注点】）。由GK持有经营投资不动产，投资者个人可以作为该GK的经营者。

相对于个人持有经营GK的优点是
 可解决日本经营签证和银行账户开户问题
 租金收入或转让收入可综合纳税，不必被代扣代缴源泉税
 可做消费税和法人税等的税务筹划。比如小规模法人的法人税和消费税的优惠政策，费用的分摊列支等。

下面简单把两种方式的对照介绍分享给大家。



项目	非居民个人名义持有经营	设立合同会社持有经营
税金方面	综合税金高	可筹划合理节税
1.不动产取得时	相同*	相同*
2.租金收入	被代扣代缴租金收入的20.42%税金	综合纳税 可扣除各种经费
3.不动产转让时	被代扣代缴转让金额的10.21%的日本源泉税	综合纳税 可扣除各种经费
资金方面	非日本居民无法在日本银行开账户	可以公司名义开银行账户 本人取得签证后可在日本开设个人名义账户
签证方面	无法取得日本经营或者工作签证	可以取得日本经营签证或者工作签证 而且家属亦可以取得家属签证
日本的社会福利	无法享受	本人及其家属可加入日本社会保险 享受日本的医疗等社会保障福利

不动产取得时涉及到不动产取得税（土地3%/建筑物4%），固定资产税*（1.4%，包含都市计画税）及印花税

如果您有投资日本房地产的意向，欢迎联络我们，我们的专业团队（税务·法律·房地产·保险）可为您提供全方位专业的筹划，建议和咨询，以保证投资日本房地产的利益最大化（包含经济利益，福利等）。



Grant Thornton

An instinct for growth™

期待您的联络。

联系人

下岡 郁 || 日本税理士

太阳 Grant Thornton Advisors 株式会社

中国事业部 合伙人

东京都港区元赤坂 1 丁目 2 番 7 号赤坂 K-Tower

电话 03-5770-8821

手机 070-7523-3876

电子邮件 iku.shimooka@jp.gt.com|网址 <https://www.grantthornton.jp/zh/>

微信: GTJapa-Tokyo