

## 日本会计・税务实务资讯

### 题目：关于不动产的消费税课税与非课税

近年来随着日本东京的奥运热,在加上日本的自然环境和房屋质量吸引,让不少投资客瞄准上到日本购置不动产,正如大家所知道的在日本与不动产相关的税收主要包括不动产取得税,固定资产税,资产转让所得税等,除此之外,消费税也是一笔不小的开销。在买卖土地或建筑物时,往往交易金额都很大,因此提前了解是否是应征消费税或是免征消费税也很重要。投资之前合理的规划资金,可以避免资金流失或双重纳税。在这里我们想针对不动产消费税的课税与非课税与大家来做一简单的提示。

日本消费税的征收对象是在日本国内进行商品销售,租赁,以及提供服务等的企业经营者。但是由于消费税并非是由企业经营者本身负担,而是转嫁在商品,服务的价格上,所以最终是由消费者来承担的。那么就让我们来看看在不动产交易中什么项目是会被征收消费税的。

#### 1. 不动产交易在什么情况下是课税或非课税的

土地	购入・销售	地代本身	非课税
		中介费	课税
	租赁	土地的租赁	非课税
		1个月以内的临时租用	课税
停车场租赁		课税	
建筑物	购入		课税 (注:个人购入二手房时消费税课税对象外)
	建造		课税
	销售	个人持有	非课税
		法人・个人事业者	课税
	租赁	出租房屋(以居住为目的的房屋出租、非盈利性)	非课税
		办公室出租等非住宅租赁	课税
房贷	利息		非课税
	保证金		非课税
	团体信用生命保险料		非课税
	行政手续费,融资手续费		课税
建造确认申请费			非课税
司法书士/土地房屋调查员等专业人士的报酬费			课税
公寓管理协会收取的管理费(物业管理费)/维修储备金			非课税

从上表中可看到在不动产买卖时土地是非课税的,建筑物是征税的,但实际上,个人在购买或出售不动产时是不征收消费税的。这是因为消费税是【经营者作为企业的事业经营销售】为前提的条件下征收的,换句话说买主不是以经营为主的销售是非课税的。另一方面,即使是同样的不动产,如果卖家是企业或房产中介(房屋买卖公司),则会被视为消费税的征收对象,但是,即使卖方是个人并且是使用过的二手房,但以出售投资性房地产为目的时也是需要缴纳消费税的,因此消费税的课税与否是与你的交易性质是有相关联的。还请注意。

## 2.不动产购买时的消费税计算

以 贩卖价格 4000 万日元 (建筑物 2000 万日元, 土地 2000 万日元) 消费税 10%来进行计算

- ① 从个人卖家购买二手房或二手公寓时, 无论土地或建筑物都属于免税, 但是中介费会征收消费税。
- ② 从不动产公司购买二手房或二手公寓时, 土地免税, 但建筑物需要交纳消费税。日本房地产价格在《房地产展示公平竞争守则 (陈列守则) 》中规定要含税, 属于行业自律。换句话说, 如果是二手房或二手公寓, 售价为 4000 万日元 (包括住宅部分 2000 万日元和土地 2000 万日元), 细分为 1818 万日元的建筑价格, 2000 万日元的土地, 182 万日元的消费税。
- ③ 从不动产公司购买新一户建或新公寓时, 土地免税, 但建筑物应纳税。对于购买土地并在其上建房的情况有所不同。在这种情况下, 如果销售价格为 4000 万日元 (包括住宅部分 2000 万日元和土地 2000 万日元), 则该建筑物将单独征收 200 万日元的消费税, 总金额为 4200 万日元.....
- ④ 从个人卖家处购买投资房时根据卖家的规模, 消费的处理有所不同。如果卖家基准课税期间的应税销售额超过 1000 万日元则征收消费税。

从上而看消费税的课税与否的认知性是十分重要的。会成为购买不动产时有利的谈判突破口。不动产交易需谨慎。如有任何疑问, 欢迎联络我们。我们的专业团队可为您提供全程全方位的专业筹划。

### 联系人

下岡 郁 || 日本税理士

太陽 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](mailto:iku.shimooka@jp.gt.com)

网址 <https://www.grantthornton.jp/zh/>

微信: GTJapa-Tokyo