

日本会计·税务实务资讯

题目：日本不动产购买、持有和转让相关规定-税务之购买篇

不动产从购买、持有到转让，分别在不同的阶段需缴纳不同的税金。本篇主要介绍在购买时涉及的税金，主要有不动产取得税、登录免許税、消费税和印花税，具体释义如下：

1. 不动产取得税

不动产取得税为地税，是指因买卖或交换土地建筑物、新建或改建建筑物而获取不动产时发生的税金，类似中国的契税。无论不动产取得是有偿还是无偿，登记与否，取得方都会产生纳税义务。因遗产继承或公司分立合并而取得的不动产，满足一定条件的不在征税范围。

不动产取得税对所取得的土地和建筑物分别课税，计算公式为

不动产取得税=课税标准（固定资产税评价额）*3%或4%（土地或住宅用房屋税率为3%，非住宅房屋税率为4%）

值得注意的是，这里的课税标准并非实际购入不动产的成交价，而是根据日本总务大臣制定的固定资产评价基准，进行评价得出的金额。另外，不动产取得税的征收为“赋课课税方式”，即取得不动产后向辖区税局报备后，无需自己计算税金，会由税局发出通知（一般为邮政明信片形式）给纳税人，在规定的期限内缴纳即可。

2. 登录免許税

登录免許税为国税。购入住宅或是土地时通常需要对所有权进行登记，如果向银行贷款，还需要设定抵押权。登记所有权或者设定抵押权会产生登录免許税。计算公式如下

登录免許税=课税标准（固定资产税评价额 or 贷款金额）*税率

即当购入不动产登记所有权时，课税标准为固定资产税评价额；若购买时向银行借款设定了抵押权的，同时还需以贷款金额为课税标准另行计算。此外，贷款偿还完毕解除抵押权时的税额为定额 1000 日元。

主要的税率表如下

税率	类别	内容	备注
1,000 分之 4	土地	因遗产继承或法人合并引起的所有权转移	*个人取得居住用房屋有优惠税率，根据不同的情形，可享受免税或者适用不同的优惠税率（1,000 分之 1 到 1,000 分之 3）
	房屋建筑物	所有权保存登记或者因遗产继承·法人合并引起的所有权转移	
1,000 分之 20	土地	买卖，赠与，交换，拆迁，竞拍等引起的所有权转移	
	房屋建筑物		

3. 消费税

消费税是对销售货物，提供服务等消费行为征收的税种，类似中国的增值税。其中，土地的转让及借贷无消费税（租期不满1月的土地或停车场租赁除外）。房屋销售以及不动产中介手续费都有消费税，税率为10%。更多详细解说请参考本系列2021年8月号。

4. 印纸说

似于中国的印花税，是对经济交易过程中发生的制作文书的行为所课的税金。根据不动产成交价格的不同，相应负担的印花税也不同。根据目前生效中的优惠政策，于2022年3月31日之前签订的购房合同，交易金额在5000万日元以下的，印花税为1万日元/每份合同，5000万至1亿日元的，印花税额为3万日元/每份合同。

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

東京都港区元赤坂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