

## 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-税务之持有篇**

---

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。本篇主要介绍在持续持有不动产期间涉及的税金，主要有固定资产税和都市计划税，这两种税金是不论自住还是出租，只要持有不动产就会发生，类似我国正拟出台征收的“房地产税”。具体释义如下：

### 1. 固定资产税

固定资产税是指对土地，房屋，清偿用资产的所有人所征收的税金，如果在 1 月 1 日拥有固定资产，则该资产所在地的市町村会将其认定为当年度的课税对象。

计算公式为

固定资产税=课税标准\*税率 (1.4%)

课税标准并不等于购买价额，而是基于总务大臣颁布的固定资产评估标准通过实地调查来进行确定的。由市町村基于上述的调查评估结果在每年的 3 月 31 日确定。

### 2. 都市计划税

原则上，对于在都市计划区域中的市区化区域的土地所有权人，应按照其土地一级家用房屋的价格（与固定资产税相同的课税标准）为课税标准，征收不超过 0.3% 的都市计划税。都市计划税原则上是和固定资产税合并进行的。

计算公式如下

都市计划税=课税标准\*税率 (0.3%)

固定资产税和都市计划税均无需自行计算，在每年 1 月 31 日前申报上一个公历年份的固定资产（即提交固定资产台账给税局）之后，会收到税局寄来的缴费通知单（每个地方寄出各有不同，大约是 5，6 月左右），可一次性缴纳或分季度缴纳。

### 3. 住宅新房的税额优惠

对于新取得的住宅，满足一定条件的可享受以下优惠：（下列面积均指“内法面积”，而非不动产售卖广告上标注的“壁芯面积”；一般而言“内法面积”比“壁芯面积”要小 5%~8%）

不超过 120 平米的新房，可享受 3 年的税额减半优惠（对于 3 楼以上的耐火建筑物可延长至 5 年）

需满足以下两个条件

1. 取得的新房至少有一半以上的面积是用于自住；
2. 面积为 50 平米以上 280 平米以下（对于公寓型住宅面积下限可放宽至 40 平米）

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。