

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-税务之转让篇**

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。本篇主要介绍在转让不动产时产生“转让所得”的情况下所课的税金，具体释义如下：

1. 转让所得

当买卖土地或房屋时产生的应税所得称之为转让所得；对于转让所得，采取分离课税（简单来说可理解为与工资所得等收入区别开来单独计税）的课税方式，需做确定申告。转让所得的计算公式如下

转让所得=转让价格 - （取得费用 + 转让费用） - 特别扣除额（满足条件的情况下）

转让所得的计算	
取得费用	包括购买土地或建筑物时的购买价（对于建筑物还需扣减折旧额）、花费的中介费用和手续费等。如果实际购置成本小于转让价额的 5%，则可用转让价额的 5% 计算作为购置成本。
转让费用	主要包括 1、中介费；2、为出售土地和建筑物花费的直接成本，如测量费等；3、“立退料”，即房东出售在租房屋请承租人搬离的补偿金（在日本，房屋承租人的权益受到法律保护，房东无正当理由不得于合同期满前随意撤租）4、拆毁旧建筑物转让土地时发生的工事费用。
特别扣除额	拆迁等情形：最高 5000 万日元 出售自住房屋土地：最高 3000 万日元

2. 税额计算

税额的计算方式为转让所得乘以税率。税率又因持有期间的不同而划分为“长期转让多得”和“短期转让所得”，具体如下：

区分	持有期间	所得税	住民税	解释
长期	5 年以上	15.315%	5%	截至卖出土地或房屋之日所属年份的 1 月 1 日，持有期间超过 5 年的则为长期持有，反之为短期持有。例如在 2021 年的任意一天卖出，若当初购入日在 2015 年 12 月 31 日之前的为长期持有，否则为短期持有。
短期	5 年以下	30.63%	9%	

注：出售自用房屋还另有适用优惠税率的特例，但考虑到日本房地产出售时很难获取超额利润，转让所得在一般情况下不会超过上述提到的特别扣除额 3000 万日元，在此不多做介绍。

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。