

日本会计・税务实务资讯

题目：**关于非居住者不动产交易涉及到的税务**

1. 非居住者

非居住者指的是所得税法中定义的除居住在日本以外的个人。日本仅对非居住者在日本国内发生的收入（国内源泉所得）进行征税（参照下表）。

个人分类		定义	课税所得范围
居民	非永住者以外的居民	不属于非永住居民的符合以下条件之一的 ・ 在日本国内有住址的人 ・ 在日本国内目前持续居住一年以上的人	在国内和国外发生的所有收入
	非永住者居民	符合以下所有条件的居民 ・ 不持有日本国籍的人 ・ 在过去的10年内，总计在日本国内住所或居住时间不超过5年的个人。	除了国外所得以外的收入，国外所得在日本国内支付或从国外汇款寄到国内来的所得
非居住者		居住者以外个人	国内源泉收入

2. 关于房产的购买和持有

非居住者在日本国内购买和拥有不动产的情况下，通常将根据以下方式与居住者类似地进行课税。

无论是哪种情况，都将按照国家或地方政府根据纳税金额进行计算并通知纳税人进行征税。

(1) 购买时需要缴纳下记税金：

不动产取得税，登记许可税，消费税（不含土地），印花税

(2) 持有期间需要缴纳下记税金：

固定资产税（根据不动产的评估价值计算），城市规划税（与城市规划相关的设施和开发征收的税款）

3. 房产的出售和租赁

非居住者在日本国内出售或出租所拥有的房地产时，将对从这些交易中获得的收入扣除费用后的利润征收所得税。非居住者的课税收入范围原则上仅限于国内来源所得。

此外，这些税款都将根据申报纳税制度，由纳税人自行计算纳税金额并进行纳税。但对于非居住者而言，还需要征收源泉税（支付销售款项或租金人在支付时扣除税额后再支付给纳税人）。买卖交易时，买方需缴纳房款金额的 **10.21%** 的税。租赁交易时，租赁方需缴纳支付房租的 **20.42%** 的税。

之后，非居住者需要进行最终申报，根据支付源泉征收额与最终申报额之间的差额，可能会获得退税。



这些税款是非居住者在日本国内购买或拥有房产时需要缴纳的一般性的税款。然而，具体的纳税金额和申报流程可能因个人情况和所在地的不同而不同。为了获取有关税务的正确信息，建议咨询税务机关或税务专业人士。

联系人

王 欣 || 日本公认会计师 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 070-2459-0723

电子邮件 xin.wang@jp.gt.com

网址 <https://www.grantthornton.jp/zh/>

微信: GTJapan-Tokyo