

中国会計・税務実務ニュースレター

今回のテーマ： 中国現地法人の不動産譲渡におけるトラブル
ー不動産譲渡取引における土地増値税の課税基準と納税時期

(実例)

日本企業の中国現地法人 A 社は、工場移転により、2010年6月に旧工場の土地建物（以下「対象不動産」という）を地元の企業 B 社に当時の帳簿価額で譲渡しました。A 社と B 社の当時の不動産譲渡契約の内容は下記の通りです。

譲渡価額（＝譲渡時の帳簿価額）	1,000 万元
譲渡基準日	2010年6月30日
譲渡代金支払方法	譲渡日から 15 年間月次分割支払
分割支払利息	分割期間中の利息総額は 800 万元

諸事情により、A 社は対象不動産の譲渡に関する諸税金を申告納付していませんでした。また、対象不動産の登記名義も A 社名義のままとなっております。2013 年度に入り、B 社は不動産登記名義を変更するために、A 社に「不動産取引統一發票」（税務用官製不動産売買領収書）の発行を要請しました。A 社は不動産開発販売会社ではないため、「不動産取引統一發票」の発行について対象不動産所在地の税務局に確認したところ、税務局から、土地増値税と営業税の納付を求められました。

ここで不動産の譲渡における土地増値税の課税基準、納税義務発生時期、税金支払時期、納税地等に係る諸規定の整理は下記の通りです。

(土地増値税概要)

事 項	規 定			
課 税 基 準	国有土地使用权、地上建物及び付属構築物の譲渡益に対する課税。			
譲 渡 益 の 計 算	A 譲渡益=B 不動産譲渡収入-C 取得コスト			
税 額 の 計 算	原則法：譲渡益×税率－速算控除係数			
		課 税 所 得	税 率	速算控除係数
	1	譲渡益 ≤ 取得費 × 50%	30%	0%
	2	取得費 × 50% < 譲渡益 ≤ 取得費 × 100%	40%	5%
	3	取得費 × 100% < 譲渡益 ≤ 取得費 × 200%	50%	15%
4	譲渡益 > 取得費 × 200%	60%	35%	
	例外：認定税率法			



土地増値税申告時期	土地増値税の申告は不動産譲渡契約が締結されてから7営業日以内に不動産所在地の所轄税務局にて行う。
土地増値税納税時期	①不動産譲渡代金を一括して支払を受ける場合：不動産登記名義変更前に土地増値税を一括納付する。 ②不動産譲渡代金を分割して支払を受ける場合：不動産譲渡契約書に定めた代金支払日に従って不動産増値税を納付する。 ③不動産建設完成前に譲渡代金の支払を受けた場合：不動産譲渡代金を受け取った時点で、土地増値税を仮払する。
土地増値税納税地	不動産の所在地の所轄税務局にて土地増値税を申告納付する。

(実例への当てはめ)

事 項	対象不動産の課税関係
土地増値税計算方法	対象不動産について、譲渡時に評価鑑定を受けていないため、評価鑑定額を計算することは不可能である。また、対象不動産は自社建設物件であり、取得時に「不動産取引統一発票」（税務用官製不動産売買領収書）が発行されていない。さらに、対象不動産の譲渡に関する土地増値税申告時期は申告期間をはるかに超えている。よって、土地増値税は認定税率5%以上を徴収される可能性が高い。
譲 渡 収 入	契約に定めた譲渡価額 1,000 万円＋分割支払利息 800 万円＝譲渡収入 1,800 万円
土地増値税納税時期	対象不動産の譲渡代金は分割で支払を受けているため、譲渡代金の分割支払を受けた部分については、土地増値税の納付が遅延しており、延滞税を支払う必要がある。

お見逃しなく！

中国現地法人の事業再編または撤退を行う際に、工場の土地建物を譲渡する取引がよく見られますが、不動産譲渡に係る税金は多額になりがちであり、また土地増値税の詳細な取扱は各地方により異なります。不動産譲渡をする際に、諸税金の予測を踏まえたスキームを事前に検討する必要があります。