



# 非居住者的税金

关于非居住者的日本房屋地产税金回答。



## 个人 所得税

个人所得税为原则上对纳税义务者的个人所得课税的税金。非居民者购买房地产，收取租金时，需要报有关租金所得的个人所得税……详细请参考第1页。



## 印花税

不动产买卖合同书等印纸税的课税文书的当事人(买方，卖方)，需纳课税文书的印花税。一个课税文书有两个以上的当事人的场合，连带……详细请参考第3页。



## 不动产所得税

不动产取得税，赋课给不动产(土地及家屋)取得人的税金。取得人在取得日起算30天以内需提交不动产取得税申告书……详细请参考第4页。



## 登录免許税

登录免許税是对有关不动产买卖所有权移转登记申请人课缴的税金。一个登记等有2名以上申请登记的场合，连带……详细请参考第5页。



## 固定资产税·都市计划税

固定资产税，对每年1月1日固定资产的所有人，固定资产所在地的市区丁所征收的税金。城市规划税，根据都市计划法充当实施都市计划事业等费用……详细请参考第6页。



## 常见询问Q&A

常见询问……详细请参考第7页。

### 目 次

目 次	页
1. 个人 所得税 . . . . .	1
2. 印花税 . . . . .	3
3. 取得税 . . . . .	4
4. 不动产登录免許税 . . . . .	5
5. 固定资产税·都市计划税 . . . . .	6
6. 常见询问 Q & A . . . . .	7

# 个人所得税

非居住者购买·持有·出售日本的房地产时，需提出个人所得税报表，缴纳税金。另对租金有扣缴源泉税的场合。

## Q1 非居住者是指？

(答)

非居住者指「在日本国内无住所，而至现在1年以上未居留在日本国内者」。因此，虽然持有日本国籍，但满足上面记条件的个人为非居住者。

## Q2 住所、居留所具体是指？

(答)

住所指各人的生活基础地、生活基础地指生活及经济重心的所在地，为全生活的中心。居留所指实际上居住的地点。

## Q3 非居住者如何结算申报日本的个人所得税？

(答)

非居住者应于每年2月16日起至3月15日止，填具结算申报书(确定申告书)，申报其上一年度内(1月1日至12月31日)的所得及缴纳税金。

实际上需提交结算申报书(确定申告书)时，非居住者要事前选定在日本有住所或有居留所的人作为「纳税管理人」，纳税管理人代理提交结算申报书(确定申告书)和缴纳税金等事务手续。

## Q4 非居住者收取的租金是课税对象？

(答)

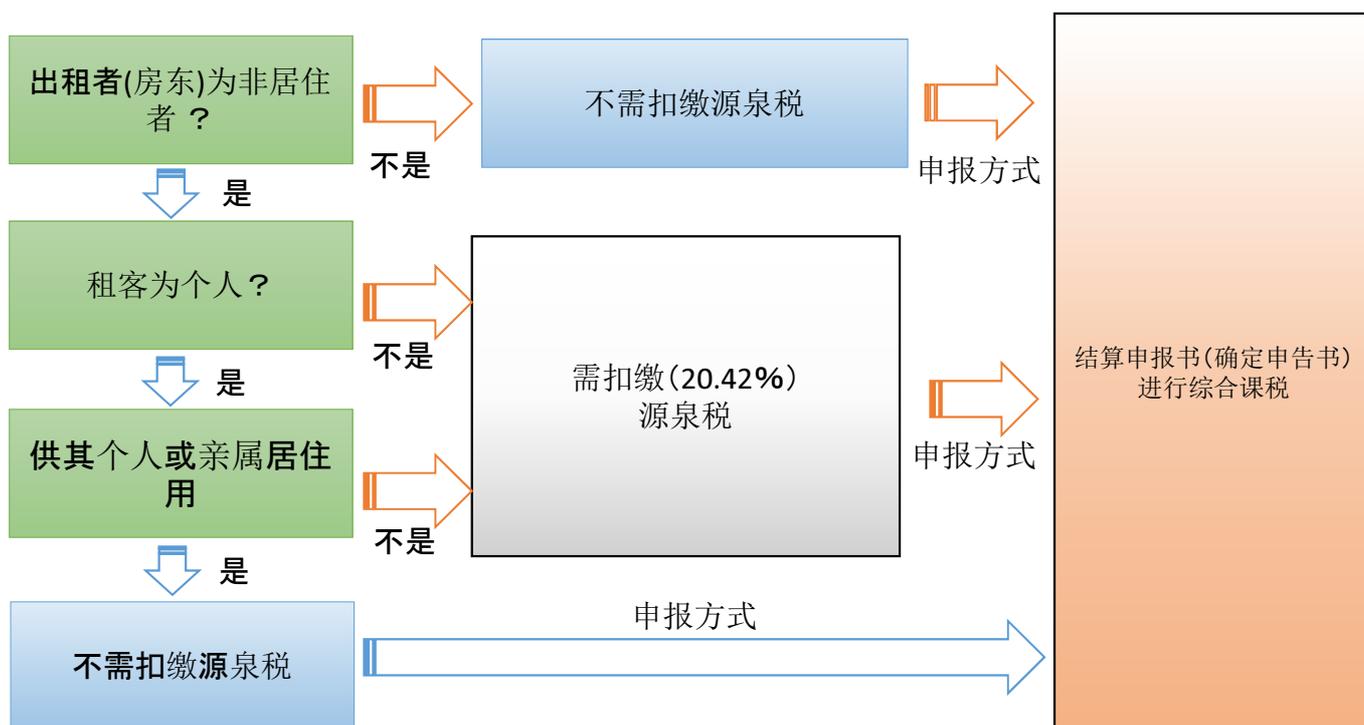
非居住者收取的房地产租金是非居住者的所得税课税对象。因此，要根据Q3的内容填具·提出结算申报书(确定申告书)。

# 个人所得税

## Q5 非居住人收取的租金需扣缴源泉税？

(答)

非居住者收取的租金需扣缴源泉税。但是如果租客为个人，并供其个人或亲属居住的场合不需扣缴源泉税。



※申报纳税方式的综合课税为各所得总额减除其成本算出的各所得金额经过一定的计算方法来合算的课税所得额，乘所得税率来计算税额，纳税人自己申报·缴纳税金的方式。但是，有可能退扣缴的源泉税额的场合。

## Q6 非居住者出售日本房地产时需扣缴源泉税？

(答)

非居住人出售房地产在日本国内收取的售房款需扣缴源泉税。但房地产的购买人为个人并供其个人居住的场合，而且成交价格低于1亿日元的场合不需扣缴源泉税。但是，有可能退扣缴源泉税额的场合。

## 印花稅

印花稅，不動產買賣契約書等印花稅的課稅文書的當事人(買方，賣方)，需納課稅文書的印花稅。一個課稅文書有二個以上的當事人的場合，其二個以上的當事人為印花稅連帶義務人。

**Q1** 不動產買賣契約書的印花稅，賣方和買方誰負擔？

(答)

不動產買賣契約書，通常由賣方和買方作成，因此賣方和買方需有連帶繳納印花稅的義務。通常，作成2部，賣方和買方各持有1部，賣方和買方各自負擔1部的印花稅。

**Q2** 印花稅的稅額為多少？

(答)

印花稅的稅額是根據課稅文書的記載金額。不動產買賣契約書的記載金額為不動產買賣契約書所記載的買賣金額。

下面是不動產買賣契約書的印花稅額(稅率)。

(注) 至2018年3月31日作成的不動產買賣契約書的印花稅額。

買賣金額	稅額(稅率)
超過10萬日元～低於50萬日元	200日元
超過50萬日元～低於100萬日元	500日元
超過100萬日元～低於500萬日元	1千日元
超過500萬日元～低於1000萬日元	5千日元
超過1000萬日元～低於5000萬	1萬日元
超過5000萬日元～低於1億日元	3萬日元
超過1億日元～低於5億日元	6萬日元
超過5億日元～低於10億日元	16萬日元
超過10億日元～低於50億日元	32萬日元
超過50億日元～	48萬日元

# 不动产取得税

不动产取得税，不问不动产取得时所有权移转的有无，赋课给不动产(土地及家屋)取得人的税金。而且不问取得形式，买卖的其他，包括赠与，交换，建筑，取得人也不问日本国内·国外，法人·个人都为课缴对象。

## Q1 不动产取得税如何计算？

(答)下面为不动产取得税的计算方法。

土地	建物	
	住宅	其他
(注1) 课税标准额 × 3%	课税标准额 × 3%	课税标准额 × 4%

(注1) 至2015年3月31日取得住宅用地及被評價為住宅用地的土地の場合，課税標準額の50%相当额为课税标准额。

## Q2 不动产取得时需要申报？

(答)

不动产的取得人，在取得日起算30日以内需提交不动产取得税申告书给不动产所在的道府县的管辖事务所。

## Q3 不动产取得税纳税时间

(答)

提出不动产取得税申告书后，管辖事务所邮送记载不动产取得税金额和纳税期限的不动产取得税的纳税通知书给所得人，取得人在纳税期限以前缴纳不动产取得税。

## 登录免許税

登录免許税是对有关不动产买卖所有权移转登记, 其他登录, 专利, 执照, 许可, 认可等(称为「登记等」。)登记申请人课缴的税金。一个登记等有二名以上申请登记的场合, 其二名以上为连带税义务者。

### Q1有关不动产买卖的登录免許税如何计算？

(答)

下面是有关不动产买卖相关的登录免許税计算方法

土地	建物
(注1) 课税标准额 × 2%	(注2) 课税标准额 × 2%

(注1) 至平成27年3月31日登记的场合, 税率为1.5%。

(注2) 根据取得不动产的文件内容等有减税。

### Q2 登录免許税何时纳税？

(答)

登录免許税, 登记等申请人纳付登录免許税相当额给日本国政府, 贴发票(领收证书)在登记等申请文件提交给日本登记官署等来纳税。

另外, 登记申请人贴纳付登录免許税相当额印花在登记申请书, 提交给日本登记官署等来纳税。

## 固定资产税·城市规划税

固定资产税，对每年1月1日固定资产的所有人，固定资产所在地的市区丁所征收的税金。固定资产是指土地，房屋及折旧资产(房屋以外一定的折旧资产)。

城市规划税，根据都市计划法充当实施都市计划事业等费用，对土地及房屋的所有人，固定资产所在地的市区丁所征收的税金。

所有人指，1月1日时作为所有人登记在土地补充课税台账，家屋补充课税台账或登记簿等。

### Q1 固定资产税·城市规划税如何计算？(答)

固定资产税	城市规划税
(注) 课税标准额 × 1.4%	(注) 课税标准额 × 0.3%

(注) 课税标准额是登录在日本地方政府的固定资产课税台账的价格，其价格是根据总务省决定的固定资产评价基准来查定的价格。折旧资产的课税标准额是登录在日本地方政府的折旧资产课税台账的价格。

### Q2 固定资产税·城市规划税何时纳税？

(答)

固定资产税·城市规划税，每年4月、7月、12月及2月分4次纳付1年的税金，市区丁不同，纳期页可能不同。固定资产所在地的市区丁事先邮送固定资产税·城市规划税纳税通知书给所有者，请确认纳税通知书记载的纳期等。

## 常见询问Q&A

### Q1 所得税的税率是多少%？

(答)

下面是非居住者的申报纳税方式的综合课税的所得税率及复兴特别所得税率。

课 税 所 得 金 额	所 得 税 率	复兴特别所得税率	实 效 税 率
低于195万日元	5%	0.105%	5.105%
超过195万日元,低于330万日元	10%	0.210%	10.210%
超过330万日元,低于695万日元	20%	0.420%	20.420%
超过695万日元,低于900万日元	23%	0.483%	23.483%
超过900万日元,低于1800万日元	33%	0.693%	33.693%
超过1800万日元,低于4000万日元	40%	0.840%	40.840%
※ 超过4000万日元	<u>45%</u>	0.945%	45.945%

(注)自2015年(平成27年)开始,新增设课税所得超过4000万日元为45%新税率。

### Q2 扣缴源泉的税率为多少比率？

(答)

扣缴源泉税的税率根据所得种类和金额自10.21%至20.42%。另外,对交易所得有最高30.63%的源泉税率。

### Q3 何种支出为计算所得税时的必要费用？

(答)

所得税计算时的必要费用为与不动产所得业务相关的费用。

### Q4 如何课税日本房地产的出售增值？

(答)

非居住者出售其持有的房地产时，交易所得为所得税的课税对象。根据非居住者持有房地产的期间，所得税率不同。

### Q5 非居住者有可为消费税的纳税义务人？

(答)

消费税是对在日本国内，「事业者」作为事业获得报酬进行的资产的转让以及劳务的提供等课缴的税金。因此，非居住者有可能成为消费税纳税义务者。

但是，根据购买的房地产的种类，可退购买时支出的消费税的一部分，或成为消费税免税事业者。

### Q6 非居住者是遗产税的纳税义务者？

(答)

日本的遗产税的课征对象包括非居住者持有的日本房地产，被继承人死亡时继承人的非居住者为遗产税的纳税义务者。