

## 不动产取得税

自然人或法人，在不动产取得时（包括买卖，赠与，交换，建筑（新建，增建，改建），等，但不包括继承）缴纳的地方税。以前年度的固定资产评价额为课税标准。

1. 税额：不动产价格（课税标准额）\*税率
2. 税率 土地、住宅 3%（特例，到 2018 年 3 月 31 日止，此后恢复到 4%）。非住宅用的房屋 4%。
3. 课税标准额：政府（总务大臣）每年根据固定资产评价基准，对不动产的价格进行评估。并记载在固定资产课税台账上（不包括新建或增建部分）。所以，此课税标准，并非不动产的实际购买价格或建筑费用。此外，土地或房屋的赠与，交换等，也以台账记载的价格为基准。
4. 特例：下表中，满足条件时，课税标准额可有一定程度的减免。
- 5.

新建住宅取得时	
减免额	从住宅的课税标准额减免 1200 万/户
要件	住宅用（可出租）
	使用面积 50 m <sup>2</sup> （一户建以外的共同住宅为 40 m <sup>2</sup> ）以下
计算公式	（住宅价格—扣除额）×税率（3%）=税额

符合耐震基准的二手房取得时（满足下记 1~3 项，可有一定程度减免）	
1 居住要件 取得时房屋为住宅	取得的是个人自己居住用的住宅 （取得前住宅以外用途的房屋，需要进行整修，变成住宅后才能取得）
2, 使用面积	50 m <sup>2</sup> 以上 240 m <sup>2</sup> 以下
3, 建筑年数为 20 年以内（耐火建筑为 25 年以内）	超过部分，须达到一定抗震基准，或 1982 年以后的新建的建筑

减免内容	
根据新建时间，从标准课税额中减免	
1977/4/1~1981/6/30	350 万日元
1981/7/1~1985/6/30	420 万日元
1985/7/1~1989/3/31	450 万日元
1989/4/1~1997/3/31	1000 万日元
1997/4/1~	1200 万日元

2014 年 4 月 1 日以后取得，不符合耐震基准的二手房时，（满足下记条件，也可

有一定程度减免)	
1 取得主体	个人
2, 使用面积	50 m <sup>2</sup> 以上 240 m <sup>2</sup> 以下
3, 取得后 6 个月以内进行右述 3 项内容	a, 对二手房进行耐震改修工事 b, 耐震工事结束后, 取得耐震诊断证明 c, 耐震工事结束后, 取得人在此住宅内居住。

减免内容	
根据新建时间, 从标准课税额中减免	
1954/7/1~1963/12/31	100 万日元
1964/1/1~1972/12/31	150 万日元
1973/1/1~1975/12/31	230 万日元
1976/1/1~1981/6/30	350 万日元
1981/7/1~1985/6/30	420 万日元
1985/7/1~1989/3/31	450 万日元
1989/4/1~1997/4/31	1000 万日元
1997/4/1~	1200 万日元

上述特例, 如果是住宅用土地, 在符合下述条件时, 可相应减免部分税额。(a 或 b 比较, 减免金额多的部分)

取得时间	条件
与住宅同时	取得新建 1 年内未使用的住宅
早于住宅	取得土地, 并在三年内新建住宅
晚于住宅	土地取得前 1 年之内新建住宅
早于住宅	土地取得后的 1 年内取得住房
晚于住宅	土地取得前的 1 年内取得住房

a,  $150 \text{ 万日元} \times 3\% = 45000 \text{ 日元}$

b,  $\text{土地 } 1 \text{ m}^2 \text{ 价格} \times 1/2 \times \text{住宅的 } 2 \text{ 倍} \times 3\%$   
住宅的使用面积, 上限为  $200 \text{ m}^2/\text{户}$

#### 6. 试算 (货币单位: 日元)

假设 2017 年 5 月, 购买带土地的新建房屋。

已知条件: 土地面积  $125 \text{ m}^2$ , 住宅总建筑面积  $100 \text{ m}^2$ , 评价价格为土地 7200 万, 建筑 1260 万,

计算式:

- 建筑物  $\{1260 \text{ 万} - 1200 \text{ 万 (扣除额)}\} \times 3\% = 1.8 \text{ 万}$  不动产取得税 1.8 万

- 土地: 减免额为下记最高的部分:

1,  $150 \times 3\% = 45000$

2,  $7200 \text{ 万} \times 1/2 \div 125 \text{ m}^2 = 28.8 \text{ 万}$  (每  $\text{m}^2$  价格),

$28.8 \text{ 万} \times 1/2 \times 200 \text{ m}^2$  ( $125 \text{ m}^2 \times 2 \text{ 倍} > 200 \text{ m}^2$ )  $\times 3\% = 172.8 \text{ 万}$

理论应交  $7200 \text{ 万} \times 1/2 \times 3\% = 108 \text{ 万}$ , 减免额上限 172.8 万, 故土地不动产取得税实际为 0 元。

※故, 实际应缴纳税额为: 建筑 18000 元 + 土地 0 元 = 18000 日元。