

所得税、住民税

所得税：个人在出售，出租不动产时所应该缴纳的国税。

住民税：出租，出售不动产时向地方征收缴纳的市町村地方税。

1, 土地, 建筑物让渡时产生的课税

1-1, 让渡所得

土地建筑物让渡时，从让渡金额中扣除掉取得费（※1），让渡费（※2）的特别扣除额，在余额基础上课缴所得税，住民税。根据让渡的资产的拥有期（※3），课税名称与课税税率有变化。超过5年的，称为【课税长期让渡所得】，不足5年为【课税让渡所得】。

※1, 取得费：售出的土地建筑物，在此前购入时的本体费用，购入手续费，以及后续的改良费，设备费等支出的总额。建筑物的取得费，扣除掉拥有期间的折旧费之后进行计算。如果土地建筑物的取得费用不明，或实际的取得费小于让渡金额的5%时，用让渡金额的5%进行计算（概算取得费）

※2, 让渡费用，土地建筑物出售时需要支出的费用，如中介手续费，登记费用，测量费用，印花税，土地出让时向地上建筑物所有人支付的退租费，拆除建筑物费等等手续费用。

※3, 拥有期间的判断基准：取得日：原则上是让渡资产的交付日（自建房则为建成日）。也有按照合同效力发生日计算的。继承，赠与情况下，以取得日为基准。让渡特例的情况如下表：

承接旧资产的拥有时期	非承接旧资产的拥有时期
• 固定资产的交换	• 居住用财产的买换
• 代替资产	• 特定事业用资产的买换
• 特定的交换分合的特例	• 等价交换的立体买换

让渡日：原则上为资产的交付日，也可以指定为合同发生效力日。

长期让渡所得

- 税率

所得税	住民税	合计
15%	5%	20%

计算例：

课税长期让渡所得金额为8000万日元的情况下：

$8000 \text{ 万} \times 20\% = 1600 \text{ 万}$ （日元） 所得税、住民税的合计金额。

特例：

a, 拥有期间超过10年以上的居住用财产，让渡时的减轻税率特例：

课税长期让渡所得金额	所得税	住民税	合计
6000万以下的部分	10%	4%	14%
6000万超过的部分	15%	5%	20%

计算例：买卖房款中扣除掉取得费，让渡费之后的长期让渡所得金额假设为 1 亿日元，居住用财产的让渡所得的相关特别扣除为 3000 万の場合：

$$\begin{array}{rcl}
 1 \text{ 亿} & -3000 \text{ 万} & =7000 \text{ 万} \\
 \text{(长期让渡所得金额)} & \text{(特别扣除)} & \text{(课税长期让渡所得金额)}
 \end{array}$$

7000 万所适用的相关减轻税率：

$$(6000 \text{ 万} \times 14\%) + \{(7000 \text{ 万} - 6000 \text{ 万}) \times 20\} = 1040 \text{ 万 (日元), 实际应缴税额。}$$

短期让渡所得

• 税率：

所得税	住民税	合计
30%	9%	39%

计算例：

假设课税短期让渡所得金额为 6000 万日元的情况下：

$$6000 \text{ 万} \times 39\% = 2340 \text{ 万 (日元, 所得税、住民税的合计金额)}$$

※在满足一定条件时，所得税 30%→15%，住民税 9%→5%。

1-2, 让渡所得中的特别扣除额

以下情况下，课税标准为让渡所得金额中减掉扣除额的部分。

a, 征用交换（扣除额：5000 万）

要件：

- 售出的为土地建筑物等固定资产
- 当年度为公共事业而出售的资产的全部，取得征用等附随代替资产时的课税，未适用特例。
- 购买申请提出后 6 个月之内土地建筑物售出
- 最初从公共事业的实施者处得到受理申请的人（包括其赠与人或继承人）的其让渡。

b, 居住用财产的让渡：（3000 万）

- 售出自家用房，或其用地，或借地权的情形。从前居住的房屋，用地，未居住日开始第三年的 12 月 31 日前出售
- 出售时的前 1 年，以及再前 1 年，未适用此特例，或购换，交换自用房屋，或未适用由于让渡损失所扣减的损益计算等特例。
- 出售的房屋，土地，未适用收用的场合的特别扣除等其他特例。
- 灾害造成损失时，在其土地上未居住开始日开始第 3 年的 12 月 31 日前出售。
- 从拆除房屋到让渡合同成立时，其用地未作为出租停车场等商用。
- 买卖双方为非夫妇，父母子女等亲属关系。（包括特殊关系的个人，法人）

以上要件，同样适用居住用财产的让渡场合。

其他要件还包括：

• 前 1 年，再前 1 年，没有适用下列特例：【居住用财产的 3000 万特别扣除特例】，【特点居住用财产的购换特例】，【居住用财产购换时的让渡损失，连续扣除】，【特点居住用财产的让渡损失，联系扣除】。

不适用：

- 被认定只为接受本特例而居住的情况
- 被认定为新建其他居住用房屋时暂时用于居住的房屋或其他临时居住目的的情况
- 别墅等用于娱乐，保养的用房。

c, 特点土地地区划整事业等的情形（扣除额 2000 万）

d, 特定住宅地造成事业等的情形（扣除额 1500 万）

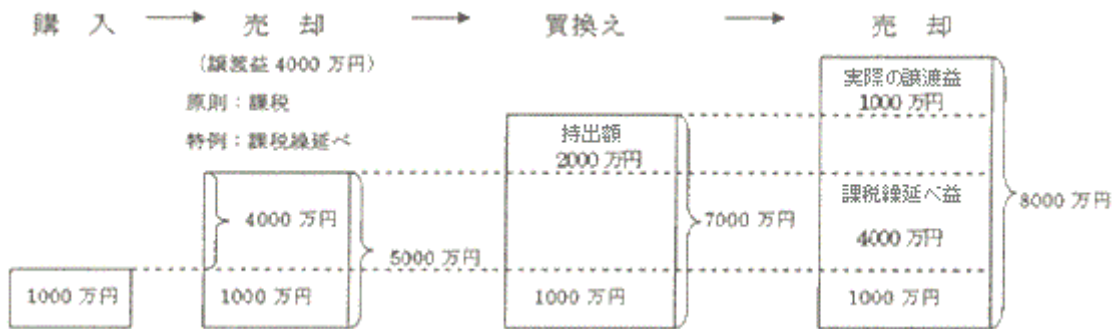
e, 合理化保有农地的情形（扣除额 800 万）

1-3, 特定居住用财产的购换特例

1-3-1, 概要

特定的自有住房（居住用财产），在 2017 年 12 月以前出售，购换另一套自有房产时，在满足一定要件时，让渡产生的收益的课税部分，可延缓缴纳（并非不用课税）。

例如：1000 万购入的自用房，以 5000 万卖出，再用 7000 万来买另 1 套自用房，通常情况下，卖出时 4000 万的让渡收益应该成为被课税的对象，但如果适用特例，卖出当年的课税不进行，在买入新的自用房以后，对新房将来让渡时所产生的让渡收益，一并计算。



（上述内容为了说明方便，折旧等内容没有考虑在内）

说明：此种情形，如果上述新购入的 7000 万自用房，将来以 8000 万卖出，实际上产生的 1000 万收益（实际让渡收益），加上此前 4000 万的让渡收益，实际要课税的内容为 1000 万+4000 万=5000 万。

如果新购换的房屋的价格小于此前售出的房屋的价格时，差额视为所得收入。

计算如下：

让渡所得=收入所得—必要经费支出

其中，收入所得=（售房款—新房价），必要经费支出=（新房的取得费+让渡费）×（所得收入÷售房款）

例如：旧房售出时金额为 1 亿，新购房屋价格为 7000 万，出售时的取得费为 1000 万，手续费等为 500 万。

故可得出课税基准的让渡所得：

$$(1 \text{ 亿} - 7000 \text{ 万}) - (1000 \text{ 万} + 500 \text{ 万}) \times (1 \text{ 亿} - 7000 \text{ 万}) \div 1 \text{ 亿} = 2550 \text{ 万}$$

固定资产的交换

使用条件	自有资产	对方拥有资产
资产形态	固定资产（非用于出售）	同左
取得时期	1 年以上所有，非为交换所取得	同左
交换内容	仅限同种资产的交换	
	土地→	土地
	建筑→	建筑
	机械装备→	机械装备
用途	交换前同种用途	
价格限制	双方价格差距不到 20%	
让渡金额	差价为 0 时，视为没有让渡行为。	
	差价非为 0 时，	
	差额 - (让渡资产的取得费 + 让渡费用) × {差额 ÷ (差额 - 资产取得时的价格)}	

其他特例：

- A, 特定事业用资产的购换特例
- B, 中高层耐火建筑建设用的购换特例
- C, 大规模住宅用地事业的土地交换条例
- D, 由继承，赠与，取得的财产的让渡过程中产生的让渡所得特例

2, 住房贷款的扣除

2-1, 概要

个人在利用住房贷款时，对于新建自用房，取得或增改建（以下简称“取得等”），在 2019 年 6 月 30 日之前满足一定条件，住宅贷款的年末合计余额为基础，对此后各年份的所得税额进行相关扣除。

2-2, 适用条件

个人新建，或购入建成后未使用过的住宅，须满足下列条件（亲属赠与等不适用）

A, 新建，或取得日起 6 个月内居住，适用的每年年末 12 月 31 日止持续居住（注 1：居住者死亡或因灾害房屋无法居住时，至其发生的时间为止持续居住，注 2：拥有 2 处以上住房时仅限于主要居住的 1 处）

B, 接受本特别扣除的当年合计所得金额小于 3000 万日元。

C, 新建, 或取得的住宅面积大于 50 m², 使用面积的 1/2 以上为自己的专属居住区域。(此情形的使用面积的判断基准如下: a, 登记面积; b, 公寓情形, 楼梯, 走廊等共用面积不计算在使用面积内, 以登记簿上的专有使用面积为判断基准; c, 店铺, 事务所并用的住宅, 店铺与事务所等部分包含在内计算; d, 夫妇, 父母子女等共同拥有的情形, 以全部所有人拥有的共同面积为基准, 但类似公寓等划分单元的部分, 以其各自的专有使用面积为基准;)

D, 10 年以上按揭返还的方法所产生的欠款或债务 (含该住宅的土地部分的借款)。此处所提之欠款或债务是指, 银行等金融机构, 独立行政法人住宅金融支援机构, 任职公司等组织的借款或独立行政法人都市再生机构, 地方住宅供给公社, 建筑业者的债务。但是, 任职公司处的借入金, 无利息或利息小于 1% 的情况下, 非为特别扣除对象。此外, 亲友等处的借入金, 亦非特别扣除对象。

E, 居住用的当年, 与其前后各 2 年的 5 年内, 居住用财产让渡时, 不适用长期让渡所得的课税特例。

※F, 二手住宅要耐火建筑物 25 年, 超过时要审查是否符合耐震安全基准。增改建时面积符合上述标准, 费用超过 100 万, 等。

住宅贷款特别扣除的扣除期间与扣除额的计算方法

居住时间	扣除期间	各年的扣除额计算 (扣除限度额)
2014 年 4 月 1 日 ~ 2019 年 6 月 30 日 止	10 年	1~10 年余额 年末 × 1% (40 万) 注: 上述的扣除限度额为取得住宅为特定取得时的 额度, 其他情况的扣除限度额为 20 万。

※特定取得是指, 取得住宅的价款或费用

计算例:

2016 年 5 月银行贷款 5000 万买入新建的一户建 (土地 3000 万, 建筑物 2000 万), 当年开始居住, 年末欠款余额 4900 万。

(2016 年所得税扣除额)

$4900 \text{ 万} \times 1.0\% = 49 \text{ 万} > 40 \text{ 万}$ 2016 年所得税扣除额 = 40 万

3, 所得税以及住民税的税额:

3-1, 税额 (速算表)

税额 = 课税所得金额 × 税率 - 速算扣除额

例: 年收所得课税金额 700 万: $700 \text{ 万} \times 23\% - 63.6 \text{ 万} = 97.4 \text{ 万}$

3-2 个人住民税的税额:

税额 = (所得金额 - 所得扣除) × 10% (特别区民税 6%, 都民税 4%)

注: 所得扣除包括配偶者扣除, 基础扣除, 生命保险扣除, 社会保险扣除等等

个人住民税课税 所得金额在 200 万日元以上的人	1, 个人的扣除额的差的合计
	2, 个人住民税的课税所得金额
	1 和 2 比较, 最小的那个额的 5%
个人住民税课税 所得金额在 201 万日元以下的人	个人的扣除额的差的合计—(个人住民税 的课税所得金额-200 万)×5%
	但未满 2500 日元的以 2500 日元算