

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 ² （一户建以外的共同住宅为 40 m ² ）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）		减免内容	
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 ² 以上 240 m ² 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	
		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）		减免内容	
		根据新建时间，从标准课税额中减免	
1 取得主体	个人	1954/7/1~1963/12/31	100万日元
2, 使用面积	50 m ² 以上 240 m ² 以下	1964/1/1~1972/12/31	150万日元
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。	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 m^2 ，住宅总建筑面积 100 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 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。