



非居住者的税金

關於非居住者的日本房地產税金回答。



個人所得稅

個人所得稅為原則上對納稅義務者的個人之所得課稅的税金。非居住者購買房地產，收取租金時，需申報有關租金所得的個人所得稅。 詳細請參考第1頁。



印紙稅

不動產買賣契約書等印紙稅的課稅文書的當事者(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者的場合，連帶。 詳細請參考第3頁。



不動產取得稅

不動產取得稅，賦課給不動產(土地及家屋)取得者的税金。取得者在取得日起算30天以內需提交不動產取得稅申告書。 詳細請參考第4頁。



登錄免許稅

登錄免許稅是對有關不動產買賣所有權移轉登記申請者課繳的税金。一個登記等有二名以上申請登記的場合，連帶。 詳細請參考第5頁。



固定資產稅・都市計畫稅

固定資產稅，對每年1月1日固定資產的所有者，固定資產所在地的市區町所徵收的税金。城市規劃稅，根據都市計畫法充當實施都市計畫事業等費用。 詳細請參考第6頁



常見詢問 Q & A

常見詢問。 詳細請參考第7頁。

目次

目次	頁
1. 個人所得稅.	1
2. 印紙稅.	3
3. 取得稅.	4
4. 不動產登錄免許稅.	5
5. 固定資產稅・都市計畫稅.	6
6. 常見詢問 Q & A.	7

個人所得稅

非居住者購買・持有・出售日本的房地產時，需提出個人所得稅報表，繳納稅金。另對租金有扣繳源泉稅之場合。

Q 1 非居住者是指？

(答)

非居住者指「在日本國內無住所，而至現在1年以上未居留在日本國內者」。因此，雖然持有日本國籍、但滿足上面記條件的個人為非居住者。

Q 2 住所、居留所具体是指？

(答)

住所指各人的生活基礎地、生活基礎地指生活及經濟重心的所在地、為全生活的中心。居所指實際上居住的地點。

Q 3 非居住者如何結算申報日本的個人所得稅？

(答)

非居住者應於每年2月16日起至3月15日止，填具結算申報書（確定申告書），申報其上一年度內（1月1日至12月31日）的所得及繳納稅金。

實際上需提交結算申報書（確定申告書）時，非居住者要事前選定在日本有住所或有居留所者作為「納稅管理人」，納稅管理人代理提交結算申報書（確定申告書）和繳納稅金等事務手續。

Q 4 非居住者收取的租金是課稅對象？

(答)

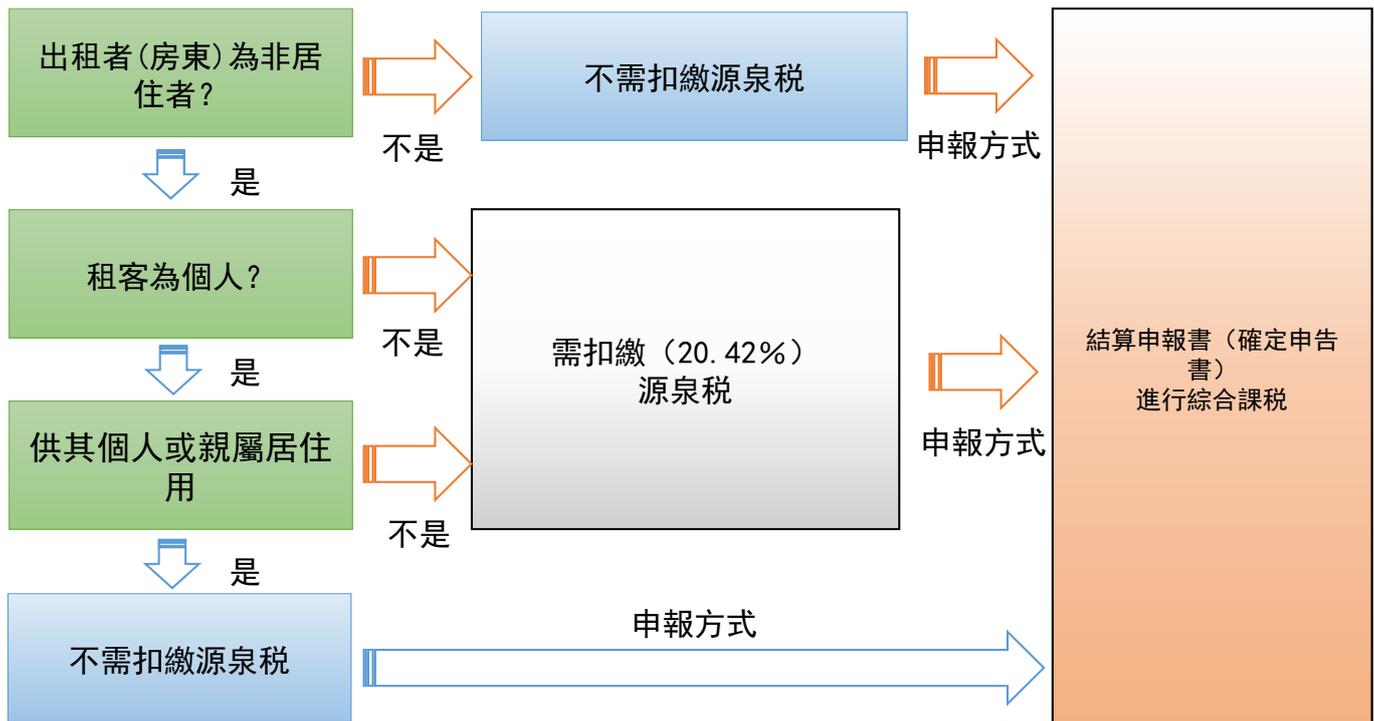
非居住者收取的房地產租金是非居住者的所得稅課稅對象。因此，要根據 Q 3 的內容填具・提出結算申報書（確定申告書）。

個人所得稅

Q 5 非居住者收取的租金需扣繳源泉稅？

(答)

非居住者收取的租金需扣繳源泉稅。但是，如租客為個人，並供其個人或親屬居住的場合不需扣繳源泉稅。



※申報納稅方式的綜合課稅為各所得總額減除其成本算出的各所得金額經過一定的計算方法來合算的課稅所得額，乘所得稅率來計算稅額，納稅者自己申報・納繳稅金的方式。但是，有可能退扣繳的源泉稅額的場合。

Q 6 非居住者出售日本房地產時需扣繳源泉稅？

(答)

非居住者出售房地產在日本國內收取的售房款需扣繳源泉稅。但房地產的購買者為個人並供其個人居住的場合，而且成交價額低於1億日圓的場合不需扣繳源泉稅。但是，有可能退扣繳源泉稅額的場合。

印花稅

印花稅，不動產買賣契約書等印紙稅的課稅文書的當事者（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者的場合，其二個以上的當事者為印花稅納稅連帶義務者。

Q 1 不動產買賣契約書的印紙稅，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。

Q 2 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10萬日圓～低於50萬日圓	200日圓
超過50萬日圓～低於100萬日圓	500日圓
超過100萬日圓～低於500萬日圓	1千日圓
超過500萬日圓～低於1000萬日圓	5千日圓
超過1000萬日圓～低於5000萬日圓	1萬日圓
超過5000萬日圓～低於1億日圓	3萬日圓
超過1億日圓～低於5億日圓	6萬日圓
超過5億日圓～低於10億日圓	16萬日圓
超過10億日圓～低於50億日圓	32萬日圓
超過50億日圓～	48萬日圓

不動產取得稅

不動產取得稅，不問不動產取得時所有權移轉的有無，賦課給不動產（土地及家屋）取得者的稅金。而且不問取得形態，買賣的其他，包括贈與，交換，建築，取得者也不問日本國內・國外，法人・個人都為課繳對象。

Q 1 不動產取得稅如何計算？

（答）

下面為不動產取得稅的計算方法。

土地	建物	
	住宅	其他
(注1) 課稅標準額 × 3%	課稅標準額 × 3%	課稅標準額 × 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，課稅標準額的50%相当額為課稅標準額。

Q 2 不動產取得時需要申報？

（答）

不動產の取得者は、取得日起算30天以内需提交不動產取得稅申告書給不動產所在道府県の管轄事務所。

Q 3 不動產取得稅何時納稅

（答）

提出不動產取得稅申告書後、管轄事務所郵送記載不動產取得稅金額，納稅期限的不動產取得稅納稅通知書給所得者，取得者在納稅期限以前繳納不動產取得稅。

登録免許税

登録免許税是对有關不動産買賣所有權移轉登記，其他登録，專利，執照，許可，認可等（稱為「登記等」。）登記申請者課繳的税金。一個登記等有二名以上申請登記の場合，其二名以上為連帶税義務者。

Q 1 有關不動産買賣關的登録免許税如何計算？

（答）

下面是有關不動産買賣關的登録免許税計算方法。

土地	建物
（注1） 課税標準額 × 2%	（注2） 課税標準額 × 2%

（注1） 至平成27年3月31日登記の場合，稅率為1.5%。

（注2） 根據取得する不動産的種類，內容等有減稅。

Q 2 登録免許税何時納稅？

（答）

登録免許税，登記等申請者納付登録免許税相当額給日本國政府，貼發票（領收証書）在登記等申請文件提交給日本登記官署等來納稅。

另外，登記申請者貼納付登録免許税相当額印花在登記申請書，提交給日本登記官署等來納稅。

固定資產稅・城市規劃稅

固定資產稅，對每年1月1日固定資產的所有者，固定資產所在地的市區町所徵收的稅金。固定資產指土地、房屋及折舊資產（房屋以外一定的折舊資產）。

城市規劃稅，根據都市計画法充當實施都市計画法事業等費用，對土地及房屋的所有者，固定資產所在地的市區町所徵收的稅金。

所有者指，1月1日時作為所有者登記在土地補充課稅台帳、家屋補充課稅台帳或登記簿等。

Q 1 固定資產稅・城市規劃稅如何計算？

（答）

固定資產稅	城市規劃稅
（注） 課稅標準額 × 1.4%	（注） 課稅標準額 × 0.3%

（注） 課稅標準額是登錄在日本地方政府之固定資產課稅台帳之價格，其價格是根據總務省決定的固定資產評估基準來查定的價格。折舊資產的課稅標準額是登錄在日本地方政府之折舊資產課稅台帳之價格。

Q 2 固定資產稅・城市規劃稅何時納稅？

（答）

固定資產稅・城市規劃稅，每年4月、7月、12月及2月分4次來納付1年的稅金、市區町不同，納期也可能不同。固定資產所在地的市區町事先郵送固定資產稅・城市規劃稅納稅通知書給所有者，請確認納稅通知書記載的納期等。

常見詢問 Q & A

Q 1 所得稅的稅率是何%？

(答)

下面是非居住者的申報納稅方式的綜合課稅的所得稅率及復興特別所得稅率。

課 稅 所 得 金 額	所 得 稅 率	復 興 特 別 所 得 稅 率	實 効 稅 率
低於195萬日圓	5%	0.105%	5.105%
超過195萬日圓, 低於330萬日圓	10%	0.210%	10.210%
超過330萬日圓, 低於695萬日圓	20%	0.420%	20.420%
超過695萬日圓, 低於900萬日圓	23%	0.483%	23.483%
超過900萬日圓, 低於1800萬日圓	33%	0.693%	33.693%
超過1800萬日圓, 低於4000萬日圓	40%	0.840%	40.840%
※ 超過4000萬日圓	45%	0.945%	45.945%

(注) 自2015年(平成27年)開始, 新增設課稅所得超過4000萬日元之45%新稅率。

Q 2 扣繳源泉稅的稅率為何%？

(答)

扣繳源泉稅的稅率根據所得種類和金額自10.21%至20.42%。另外, 對交易所得有最高30.63%的源泉稅率。

Q 3 何種支出為計算所得稅時的必要費用？

(答)

所得稅計算時的必要費用為與不動產所得業務相關之費用。

Q 4 如何課稅日本房地產之出售增值？

(答)

非居住者出售其持有的房地產時，交易所得為所得稅的課稅對象。根據非居住者持有房地產之期間，所得稅率不同。

Q 5 非居住者有可能為消費稅的納稅義務者？

(答)

消費稅是對在日本國內，「事業者」作為事業獲得報酬進行的資產的轉讓以及勞務的提供等課繳的稅金。因此，非居住者有可能成為消費稅納稅義務者。

但是，根據購買的房地產的種類，可退購買時支出的消費稅的一部分，或成為消費稅免稅事業者。

Q 6 非居住者是遺產稅的納稅義務者？

(答)

日本的遺產稅的課徵對象包括非居住者持有的日本房地產，被繼承人死亡時繼承人的非居住者為遺產稅的納稅義務者。