
日本模板——房地产税征收的东北亚模板¹

范雪龙²

摘要：虽然日本已经在近百年前走上了“脱亚入欧”的道路，但是日本的全面西化政策并没有使日本完全成为一个“欧洲国家”，地理环境、历史发展、社会生活与价值观的相似性使日本变得非常有借鉴意义。现在的日本是一个东北亚的发达国家范本，日本的房地产税制度，包括了现行的房地产税的特点，还具有一定的特色。

一、通过固定日期确定房屋产权

因为房地产税是一年一计税，这期间房地产可能经历房屋买卖、继承等问题，发生了这些事情之后，房地产在过去一年的产权不连贯，应该由谁来负担房地产税称为一个需要确定的问题。

日本的房地产税方面的法律规定，纳税义务人（房产税承担者）为每年1月1日时，持有土地、建筑物或其他有形可折旧的商业固定资产的自然人或企业，但是，如果登记为所有者的人在到期日之前死亡等，则实际拥有土地或房屋的人（继承人等）在截止日期前缴纳税款。日本政府通过一个固定日期来确定房地产产权所有人，并据此向房地产产权所有人征税。

产权所有的确定则有不同的方式：土地：在登记册或土地补充税登记处登记或登记为拥有人的人；房子：在注册或家庭更换税务帐簿中注册或注册为所有者

¹ 特别感谢任屹颖、谭沛裕、顾明月对本文的贡献

² 范雪龙，对外经济贸易大学硕士研究生，作者文责自负

的人

折旧资产：在可折旧资产税分类账中登记为所有者的人（日本房地产税归属于固定资产税，固定资产税除了包括土地、房屋外，还包括可折旧资产，另外日本还用都市计划税对房地产进行课税）

二、使用两种税对房地产课税

在日本，和房地产相关的税种有固定资产税和都市计划税两种，面向同样的纳税义务人征收，而征收对象略有差别：固定资产税对该行政区范围内的土地、房屋和可折旧资产进行征收，都市计划税主要对位于城市化推广区的土地和建筑物征收。

两种税均采用从价计征的方式，税基为固定资产的评估价值，计算方式为固定资产的评估价值×对应的税率。固定资产的评估价值即税基为每三年评估一次，全国适用相同的一套评估方法，评估价值一般为该资产买价的 70%左右，评估间隔时价值一般保持不变。

两项税种的税率在日本全国范围内都较为统一，其中约 90%的地区固定资产税税率为 1.4%，其他地区略高于 1.4%，但最高也只有 2.1%；都市计划税大部分为 0.3%，其他地区在 0.2%到 0.3%之间。

两种税的征税范围和用途上也有所不同，其中固定资产税的征税范围为全县范围（日本的一级行政单位），都市计划税则仅在城市规划法案规定的城市化推广区进行征收。都市计划税有较为固定的用途，在大部分地区用于道路维护、下水道治理等城市基础设施建设，以福井县为例，福井县征收的都市计划税用于街

道维修事业、下水道维修事业、公园维修事业，都市计划税约占城市规划资金来源的 24%（其他来源为一般财源、补助金、地方债），大分县则对都市计划税的用途做了更详细的规定：城市规划税是为了承担城市规划事业以及进行一般城镇建设的土地地区划整事业需要的费用的一部分而设立的目的税。另外，城市规划事业意味着关于“城市规划设施”的维修以及都市开发事业的事业。“其用于：1）交通设施（道路，停车场等）；2）公共开放空间（公园，绿地，广场等）；3）水和污水，污物处理场，垃圾焚烧其他供应设施或加工设施。可以说，日本的都市计划税为城市的发展和日常运行提供了占比不小的资金。而固定资产税则作为日本地方政府非专项的财政收入，没有特定目的地用于地方政府的财政支出。

三、全国统一的免征点

日本与许多国家的不同的一点是，日本有统一的免征点：土地：小于 30 万日元，房子：小于 20 万日元，可折旧资产：小于 150 万日元，这在一定程度上保证了公平，可以保证日本极端贫穷人口的权益，而且对于房地产税收入的减少的作用非常小。以免征点 20 万日元计算，大部分地区的都市计划税在 0.3%，固定资产税为 1.4%，按最高 2.1%计算，每年免征额也仅为 4800 日元。对于日本大部分有工作有收入有住房的群体而言，一年节省 4800 日元也就是能多去一次居酒屋的钱。

以日本的人均 GDP（2017 年 38428 美元）、房屋价格（日本东京都 23 区房价没有低于 20 万日元一平米的区，大部分区的房价高于 50 万日元一平米，东京都 2018 年人口统计为 13,784,212 人，占日本人口 10%以上）、土地价格而言，个

人一旦购置土地和房产，低于 30 万日元的土地和小于 20 万日元的房屋的免征额都是微不足道的。

虽然 20 万日元的免征额非常少，但是对于居住于农村地区、偏远地区的房价低廉的贫穷人口而言，这部分免征就显得意义非凡了。举例来说，对于北京有房的人而言，当一年的房地产税达到 10 万元左右（以房屋总价 500 万计算）的时候，一年 480 元的免征额当然不算什么，但是对于云贵偏远地区，一套住房几万元的群体而言，一年的房地产税总额可能也就 1000 元左右，一年少缴 480 元的税就意义非凡了。

日本各县并没有针对残疾人、老年人、贫困人口的减税免税规定（仅有青森县规定，由于贫困等原因而获得公共或私人援助的人所拥有的固定资产可以减免房地产税），采用全国统一的免征点可以部分地照顾到残疾人、老年人中的弱势群体和其他贫困人口，而且不会出现因为残疾人、老年人可以减税免税，而把房产挂名至残疾人、老年人名下，以达到逃税目的情况发生。

四、从价计征

日本在计算房地产税的税额时，采用的是从价计征的方式，与美国没有太大差异。实际上基本上所有的房地产税的计税都是采用从价计征的方式，因为这样的计税方式在通货膨胀可控的经济条件下，可以忽视通货膨胀的影响，通货膨胀带来影响已经被房价变动包含在内了；在通货膨胀较为严重的时期则可以缩短评估的间隔，而且在通货膨胀逐渐变得不可控的时候，根据通货膨胀调整计税额也变得不可靠，随行就市地计算房地产税税额才不至于出现税额和房屋价值严重不符的情况；在恶性通货膨胀下，所有资产的价格都变得不可靠，经济也基本崩溃，

国家也进入了紧急状态，从价计征也会变得不可靠，但是用通货膨胀来对应纳税额进行调节则更不可行。

日本根据土地或房产的评估价值（一般是买价的 70%左右，每三年评估一次，评估间隔时价值一般保持不变）来计算房地产税的税额，固定资产税=固定资产评估价值×税率，都市计划税=固定资产评估价值×税率。更为详细的评估与减税免税将在第六条介绍。

五、分期付款或一次性结清

日本的房地产税缴纳方式也比较有特色，纳税期通常是一年 4 次，可以选择四次分期付，或者是年初的时候一次付清（两套税单）。到期未缴纳时，会发生罚款性质的延滞金。缴纳方式每个管辖地区略有不同，于纳税通知书上所记载的银行、邮局等金融机关，或者在便利店缴纳。每年 1 月 1 日发征税通知，税收账单一般在 4 月、7 月、12 月、次年 2 月寄出，并相应四次截止日期（一般为 5 月、7 月、12 月和次年 2 月），可以在第一个截止日期前一次付清，或按四次截止日期分期付清（具体截止日期视地区而定）

因为具体的税制细节由地方各县决定，在采用两套税单时是否会存在优惠的情况也由地方各县决定。而按照巴西、印度的经验而言，一般在存在可以分期付款缴纳房地产税的情况的时候，都会有税收优惠。但是日本可能存在的这种税收优惠不同于巴西、印度的优惠情况，日本的房地产税制度完善，产权明晰，不存在大规模逃税的情况（实际上在税制完善、经济发达的国家，固定资产类的税收都很少存在逃税问题，因为固定资产不像金融资产那样无形且可以方便地进行转移，房屋和土地就在固定的地方，税务部门有冻结拍卖这条最后的防线），这种

税收优惠是对资金的时间价值的补偿，是符合正常的金融逻辑的行为。

六、评估与减税免税

在评估方法上，日本对土地、房屋和可折旧资产均有非常细致的规定，并有相应的减免方法，直接在税基上减少税收。具体的细则部分节选如下：

土地

（一）住宅用地

1. 根据土地面积进行减免

对于不超过 200 平方米的小型住宅区：评估价值 $\times 1/6$ = 税收标准金额（小型住宅用地超过 200 平方米时，每栋房屋不超过 200 平方米）

其他住宅用地面积超过 200 平方米：评估价值 $\times 1/3$ = 税收标准金额

2. 根据负担水平进行减免

负担水平是指上一年的应税标准值与评估价值的比率，对于商业用地（非住宅用地）等用地，负担水平 = 上一年的应税标准值 \div 评估值 $\times 100\%$ ；对于住宅用地，负担水平 = 上一年的应税标准金额 \div （估价值 \times 住宅用地例外率（ $1/6$ 或 $1/3$ ）） $\times 100\%$ 。

① 对于商业用地（非住宅用地）：当负担水平超过 70%：应纳税额 = 评估金额 $\times 70\%$ ；当负担水平为 60% 至 70%：推迟上一年的应税标准金额；当负担水平低于 60%：应纳税额 = 上一年的税收标准 + 评估金额 $\times 5\%$

② 对于住宅用地：当负担水平为 100% 或更高时：应纳税额 = 评估金额 \times 住宅用地例外率（ $1/6$ 或 $1/3$ ）；当负担水平低于 100%：应纳税额 = 上一年的应税标准金额 + 评估金额 \times 住宅用地例外率（ $1/6$ 或 $1/3$ ） $\times 5\%$

（二）农业用地

耕地分为一般农业用地和城市化农业用地，分别进行价值评估和征税。

1. 一般农业用地

一般农业用地不包括获得转换许可的城市化地区农业用地。对于一般农业用

地，根据负担水平的划分引入不同的调整率。

负担水平	负担调整率
90%以上	1.025
80%至 90%	1.05
70%至 80%	1.075
70%以下	1.1

2. 城市化农业用地

城市化地区农业用地是市区化的农地，但受到生产绿地区域指定的农地除外。对于这部分农地，由评估值的三分之一相乘而得到的量为税基的上限。

负担水平=上一年的应税标准金额÷（评估金额×1/3）×100%

对于因为新的都市化地区而变更为新的城市化农地的土地，税额用以下表达式和费率计算。

税额=标准税额（价格×1/3×以下费率）×税率

第一年	0.2
第二年	0.4
第三年	0.6
第四年	0.8
第五年	1

（三）住宅用地和农田以外的土地

对于森林和其他陆地区域，应纳税额为以下 1 或 2 将是两者中较小的一个：
①今年的价格（=原始应税标准金额）×税率；②（税前标准金额+ 原始应税标准金额×5%）×税率（但是，如果根据②计算的金额小于原始应税标准金额×20%×税率，则为应纳税额为原始应税标准金额×20%×税率。）

一、房屋

对于房屋，有专门针对新住房的税收减少措施。

对于 2020 年 3 月 31 日前新建的住宅，在满足下列要求后的一部分财产税的一部分减少到一半。

1. 住宿要求

房屋作为独家住宅或组合住宅。但是，关于组合使用住宅，住宅部分超过总

建筑面积的一半。

2. 占地面积要求

根据新的施工时间，占地面积要求的应用如下。

新建工程时间	建筑面积（组合房屋的住宅部分的建筑面积）要求
2005 年 1 月 2 日后新建	50 平方米（40 平方米，适用于单户住宅以外的出租房屋）或 280 平方米以下

对于公寓等的分区拥有住宅的建筑面积，根据“专用部分的建筑面积+共享部分的地板面积按比例分配”判断。另外，对于出租公寓，根据分割拥有住宅每个部分独立划分的方法判断。

① 减额范围

扣除的对象只是新建房屋用作住宅的一部分。如果用作住宅的部分建筑面积小于 120 平方米，则减去该部分；超过 120 平方米，则减去 120 平方米的部分。

② 减额期间

新建筑建成后，5 可使用 3 层或 3 层以上的中高防火房屋需在五年之后申请，其他房屋在新建后三年内申请。

二、可折旧资产

根据固定资产评估标准，根据收购价格和收购后的折旧进行评估。

- 1. 去年获得的折旧资产：评估价值=收购价格×（1-（折旧率÷2））
- 2. 在去年之前获得的折旧资产：评估价值=上一年的价格×（1-折旧率）

（但是，如果该金额低于收购价格的 5%，只要可折旧资产用于原始目的，它将是收购价格的 5%。）

计算物业税折旧资产折旧额的方法原则上是余额递减法。

此外在部分地区，对于特殊人群及特殊财产有直接的税收优惠政策。如在冲绳县、大分县、佐贺县、香川县等地区，对于贫困人口和接受福利捐助的人口进行房地产税减免；北海道则对于通过继承获得的房地产、收购公路等道路等土地、通过符合特定要求的公司合并或公司拆分来收购的房地产、为宗教组织、学校等收购的房地产、为社会福利事业服务的房地产可获得全额豁免，等等。具体的优

惠政策在各地各有不同，但大致围绕着以贫困人口为纳税义务人的财产、受地震等自然灾害的财产以及用于公共、公益事业的财产等进行减免。

表 1.一般情况

纳税义务人	每年 1 月 1 日时，持有土地、建筑物或其他有形可折旧的商业固定资产的自然人或企业 1.土地：在登记册或土地补充税登记处登记或登记为拥有人的人 2.房子：在注册或家庭更换税务帐簿中注册或注册为所有者的人 3.折旧资产：在可折旧资产税分类账中登记为所有者的人 但是，如果登记为所有者的人在到期日之前死亡等，则实际拥有土地或房屋的人（继承人等）在截止日期前缴纳税款
征税对象	固定资产税： 1. 土地：田地，住宅用地，森林，混合土地等 2. 房屋：房子，商店，办公室，工厂，仓库等 3. 可折旧资产：可用于商业的机器，车辆，设备，固定装置等" 都市计划税： 位于都市计划法（City Planning Act）规定的城市化推广区（Urbanization Promotion Area）的土地和建筑物
征税范围	固定资产税：该县范围内 都市计划税：城市规划法案规定的城市化推广区
税率	固定资产税：90%的地区采用 1.4%，最高有 2.1% 都市计划税最高 0.3%，各地不一样
免征点	土地：小于 30 万日元 房子：小于 20 万日元 可折旧资产：小于 150 万日元
计税依据	从价计征，根据土地或房产的评估价值来计算（一般是买价的 70% 左右，每三年评估一次，评估间隔时价值一般保持不变） 固定资产税=固定资产评估价值×标准税率" 都市计划税=固定资产评估价值×税率
纳税期限	每年 1 月 1 日发征税通知，税收账单一般在 4 月、7 月、12 月、次年 2 月寄出，并相应有四次截止日期（一般为 5 月、7 月、12 月和次年 2 月），可以在第一个截止日期前一次付清，或按四次截止日期分期付清（具体截止日期视地区而定）
纳税地点	财产所在地
减税免税	“评估方法”中有详细介绍各种财产在计算评估价值时的相关减免
税收用途	都市计划税：道路维护、下水道治理等城市基础设施建设

表 2.各县情况

一级行政区	税种	税率	纳税期限	减税免税	税收用途
北海道	固定资产税	1.40 %	5.25、7.25、9.25、11.25 前分四次缴纳	通过继承获得的房地产、收购公路等道路等土地、通过符合特定要求的公司合并或公司拆分开收购的房地产、为宗教组织、学校等收购的房地产、为社会福利事业服务的房地产可获得全额豁免	
	都市计划税	0.30 %			城市规划税是分配城市规划事业（城市规划道路、公园、绿地、土地区划、下水道等的事业）所需费用的目的税
青森县	固定资产税	1.60 %	5.7、7.31、9.30、1.6 分成四期支付	1.在东日本大地震被破坏或损坏的房屋所有者（被拆毁的住宅用地）获得的土地被收购到 2033 年 3 月 31 日，相当于被破坏的住宅用地 3 年后的土地政府将有关土地视为住宅用地。 2.固定资产（土地，房屋，折旧），用于替换位于难以停留区域内的固定资产（土地，房屋，折旧资产），当时宣布因核灾难而指定住宅区域财产。如果业主从公告发布之日起取消指定难以居住的区域，则在 3	
	都市计划税	0.30 %			

				<p>个月之前（如果替代房屋是新建筑，则为1年）获得房产税减免。</p> <p>在替代土地的情况下，我们将在我们获得替代土地之日起的三年内将其视为住宅用地。在替代房屋的情况下，税收金额将从获得替代房屋之日起的第四年减少一半，然后是第二年的三分之一。在替代可折旧资产的情况下，从购买替代折旧资产之日起4年的应税标准金额减少至一半。</p> <p>3.由于贫困等原因而获得公共或私人援助的人所拥有的固定资产、直接用于公共利益的固定资产（用于收费的固定资产除外）固定资产因灾害而减值。还有其他特殊原因，如集雪场，当地会场，公共浴池等</p>	
岩手县	固定资产税	1.40 %	在纳税通知中列出的截止日期前付款	通过继承获得的房地产免税	
	都市计划税	0.30 %			
宫城县	固定资产税	1.40 %	5.16-5.31、7.16-7.31、9.16-9.30、11.16-11.30	如果所购房产的价格低于一定金额则不征税：收购土地不到10万日元；	

	都市计划税	0.30 %		房屋建筑（新建、扩建、重建）的收购不到 23 万日元；收购房屋（建筑以外的收购（交易、赠送等））不到 12 万日元	
秋田 县	固定资产税	1.60 %	5.10-5.31、7.1-7.31、12.1-1.4、2.1-2.28	1.为公共事业转让的房地产可获得一定程度的减免； 2.因灾害而遭受的房地产损失的，可获得损失部分价格乘以税率的价值减免； 3.二手住宅取得两年以内，经过一定的修复工程转让给个人用作住宅的，可获得相应价值减免	
	都市计划税	0.30 %			
山形 县	固定资产税	1.40 %	分为 4 月、7 月、12 月、2 月四次纳税		
	都市计划税	0.30 %			用于山形县的一般行政服务
福岛 县	固定资产税	1.40 %	分为 4 月、7 月、12 月、2 月四次纳税	1.复兴产业积累区域的作为目标设施等的房屋的房产税以及房屋土地上的可折旧资产和房产税仅在征收房产税的年度起的五个财政年度免税。 2.如果在难以居住区域（由于地震及核污染）取消的 3 个月内取得难以居住区域内的住宅用地取代土地，即使没有住宅房屋，难	
	都市计划税	0.30 %			

				以居住的区域在相当于内部的面积的区域的收购之后最多 3 年减少财产税，城市规划税。	
茨城县	固定资产税	1.40 %	分为 5 月、7 月、10 月、12 月四次纳税	1.如果所购房产的价格低于一定金额则不征税：收购土地不到 30 万日元；房屋建筑（新建、扩建、重建）的收购不到 20 万日元；折旧资产不到 150 万日元 2.公共道路、森林保护区、墓地等不征税	
	都市计划税	0.30 %			
栃木县	固定资产税	1.40 %	5.7、7.31、9.30、1.6 分成四期支付		
	都市计划税	0.30 %			
群馬县	固定资产税	1.40 %	5 月底、7 月底、9 月底、11 月底一年四次		
	都市计划税	0.30 %			
埼玉县	固定资产税	1.40 %	5.31、7.31、1.6、3.2	在受到国民福利法的规定援助、遭受灾害、缴纳遗产税的情况下可获得一定金额的豁免	
	都市计划税	0.30 %			
千叶县	固定资产税	1.40 %	分为 4 月、7 月、12 月、2 月四次纳税		

	都市计划税	0.30 %			
东京都	固定资产税	1.40 %	分为 4 月、7 月、12 月、2 月四次纳税		
	都市计划税	0.30 %			
神奈川县	固定资产税	1.40 %	分为 4 月、7 月、12 月、2 月四次纳税		
	都市计划税	0.30 %			
新潟县	固定资产税	1.40 %	4.16-4.30、7.16-7.31、12.16-12.28、1, 16-2 月底	如果在难以居住区域（由于地震及核污染）取消的 3 个月内取得难以居住区域内的住宅用地取代土地，即使没有住宅房屋，难以居住的区域在相当于内部的面积的区域收购之后最多 3 年减少财产税及城市规划税。	
	都市计划税	0.30 %			
富山县	固定资产税	1.40 %	付款截止日期 第一期 2019 年 5 月 7 日 第二期 2019 年 7 月 31 日 第三期 2019 年 12 月 25 日 第四期 2020 年 3 月 2 日		
	都市计划税	0.30 %			
石川县	固定资产税	1.40 %	付款截止日期 第一期 2019 年 5 月 7 日 第二期 2019 年		

	都市计划税	0.30 %	7 月 31 日 第三期 2020 年 1 月 6 日 第四期 2020 年 3 月 2 日		
福井县	固定资产税	1.40 %	付款截止日期 第一期 2019 年 5 月 7 日 第二期 2019 年 7 月 31 日 第三期 2019 年 12 月 25 日 第四期 2020 年 3 月 2 日		
	都市计划税	0.30 %			用于街道维修事业、下水道维修事业、公园维修事业，都市计划税约占城市规划资金来源的 24%（其他来源为一般财源、补助金、地方债）
山梨县	固定资产税	1.40 %	付款截止日期 第一期 2019 年 5 月 7 日 第二期 2019 年 7 月 31 日 第三期 2019 年 1 月 6 日 第四期 2020 年 3 月 2 日	当纳税人和应税对象存在特殊情况时，可以允许减免固定资产税和都市计划税	
	都市计划税	0.30 %		1. 因福利等生活需要而受到公共援助的人所拥有的住宅和所使用的固定资产 2. 受灾害等损坏的固定资产 3. 直接用于公共利益的固定资产（用于收费的固定资产除外） 例：公共大厅，公共场所，道祖神（日本的村庄守护神）场地等；门球场等；垃圾场等 4. 有特殊原因的人	

长野县	固定资产税	1.40 %	付款截止日期 第一期 2019 年 5 月 7 日 第二期 2019 年 7 月 31 日 第三期 2019 年 1 月 6 日 第四期 2020 年 3 月 2 日	在长野市，如果属于以下条件，可能会受到减税和免税 1. 由于贫困而获得公共或私人生活援助者所拥有的固定资产 2. 由于灾害等原因导致价值大幅下降的固定资产 3. 公园，广场，公民馆，会场，垃圾收集场所，回收房屋，商场，其他用于公众的东西 （但是在有偿借款的情况下需要征税）	
	都市计划税	0.30 %			
岐阜县	固定资产税	1.40 %	付款截止日期 第一期 2019 年 5 月 7 日 第二期 2019 年 7 月 31 日 第三期 2019 年 12 月 25 日 第四期 2020 年 3 月 2 日		
	都市计划税	0.30 %			
静冈县	固定资产税	1.40 %	付款截止日期 第一期 2019 年 5 月 7 日 第二期 2019 年 7 月 31 日 第三期 2019 年 12 月 25 日 第四期 2020 年 3 月 2 日		
	都市计划税	0.30 %			
爱知县	固定资产税	1.40 %	付款截止日期 第一期 2019 年 5 月 7 日 第二期 2019 年 7 月 31 日 第三期 2020 年 1 月 6 日		
	都市计划税	0.30 %			

			第四期 2020 年 3 月 2 日		
三重 县	固定资 产税	1.40 %	付款截止日期 第一期 2019 年 5 月 7 日 第二期 2019 年 7 月 31 日 第三期 2020 年 12 月 25 日 第四期 2020 年 3 月 2 日		
	都市计 划税	0.30 %			
滋贺 县	固定资 产税	1.40 %	付款截止日期 第一期 2018 年 5 月 31 日 第二期 2018 年 7 月 31 日 第三期 2018 年 12 月 17 日 第四期 2019 年 2 月 28 日		
	都市计 划税	0.30 %			
京都 府	固定资 产税	1.40 %	付款截止日期 第一期 2019 年 5 月 7 日 第二期 2019 年 7 月 31 日 第三期 2020 年 1 月 6 日 第四期 2020 年 3 月 2 日		
	都市计 划税	0.30 %			
大阪 府	固定资 产税	1.40 %	付款截止日期 第一期 2019 年 5 月 1 日 第二期 2019 年 7 月 第三期 2019 年 12 月 25 日 第四期 2020 年 3 月 2 日		
	都市计 划税	0.30 %			
兵庫 县	固定资 产税	1.40 %	付款截止日期 第一期 2019 年 5 月 1 日 第二期 2019 年		

	都市计划税	0.30 %	7 月 31 日 第三期 2019 年 12 月 25 日 第四期 2020 年 2 月 28 日		
奈良县	固定资 产税	1.40 %	付款截止日期 第一期 4 月 30 日 第二期 7 月 31 日		
	都市计 划税	0.25 %	第三期 11 月 30 日 第四期 2 月底		
和歌山县	固定资 产税	1.40 %	付款截止日期 第一期 2019 年 5 月 31 日 第二期 2019 年 7 月 31 日		
	都市计 划税	0.30 %	第三期 2019 年 12 月 2 日 第四期 2020 年 1 月 31 日		
鸟取县	固定资 产税	1.50 %	付款截止日期 第一期 2018 年 5 月 31 日 第二期 2018 年 7 月 31 日		
	都市计 划税	0.10 %	第三期 2018 年 12 月 28 日 第四期 2019 年 2 月 28 日		
岛根县	固定资 产税	1.40 %	付款截止日期 第一期 2019 年 5 月 31 日 第二期 2019 年 7 月 31 日		
	都市计 划税	0.30 %	第三期 2019 年 12 月 25 日 第四期 2020 年 2 月 28 日		
冈山县	固定资 产税	1.4% (某些重建项	付款截止日期: 第一期 2019 年 5 月 1 日 第二期 2019 年		

		目区的土地和房屋税率为2.1%)	7月31日 第三期 2019年 10月31日 第四期 2019年 12月25日		
	都市计划税	0.30 %			
广岛县	固定资产税	1.40 %	分为4月、7月、9月、11月四次纳税		用于街道维修事业、下水道维修事业、公园维修事业，都市计划税约占城市规划资金来源的24%（其他来源为一般财源、补助金、地方债）
	都市计划税	0.30 %			
山口县	固定资产税	1.40 %	付款截止日期： 第一期 2019年4月30日 第二期 2019年7月31日 第三期 2019年12月25日 第四期 2020年2月28日	当纳税人和应税对象存在特殊情况时，可以允许减免固定资产税和都市计划税 1. 因福利等生活需要而受到公共援助的人所拥有的住宅和所使用的固定资产 2. 受灾害等损坏的固定资产 3. 直接用于公共利益的固定资产（用于收费的固定资产除外） 例：公共大厅，公共场所，道祖神（日本的村庄守护	城市规划税作为城市规划事业或者土地地区划整理事业需要的费用的目的税被征收。 城市规划事业是指关于道路，公园或者水和城市建设事业等的城市规划设施的维修的事业。
	都市计划税	0.30 %			

				神)场地等; 门球场等; 垃圾场等 4. 有特殊原因的人	
德岛县	固定资产税	1.40 %	付款截止日期: 第一期 2019 年 5 月 7 日 第二期 2019 年 7 月 31 日 第三期 2019 年 9 月 30 日 第四期 2019 年 12 月 25 日	在长野市, 如果属于以下条件, 可能会受到减税和免税 1. 由于贫困而获得公共或私人生活援助者所拥有的固定资产 2. 由于灾害等原因导致价值大幅下降的固定资产 3. 公园, 广场, 公民馆, 会场, 垃圾收集场所, 回收房屋, 商场, 其他用于公众的东西 (但是在有偿借款的情况下需要征税)	
	都市计划税	0.275 %			城市规划税用于: 1 交通设施 (道路, 停车场等); 2 公共空地 (公园, 绿地, 露天场所等); 3 水和污水, 污物处理场, 垃圾焚烧炉和其他供应设施或处置设施等。
香川县	固定资产税	1.40 %	付款截止日期: 第一期 2019 年 4 月 30 日 第二期 2019 年 7 月 31 日 第三期 2019 年 12 月 25 日 第四期 2020 年 2 月 28 日	如果满足某些要求, 申请可以减免房产税。 (1) 接受福利等援助的人所拥有的固定资产 (2) 用于居民协会场所等公共利益的固定资产 (费用除外)。 (3) 灾害和因不合时宜的天气而严重受损的固定资产	
	都市计划税 (未找到)				
爱媛县	固定资产税	1.40 %	付款截止日期: 第一期 2019 年 4 月 30 日 第二期 2019 年		

	都市计划税 (未找到)	无	7 月 31 日 第三期 2019 年 9 月 30 日 第四期 2019 年 12 月 26 日		
高知 县	固定资 产税	1.40 %	付款截止日期: 第一期 2019 年 1 月 31 日 第二期 2019 年 2 月 28 日	对新房子、抗震修 复、无障碍修复、 节能修复的房屋有 一定的税收减免措 施。	
	都市计 划税 (未找 到)		第三期 2019 年 4 月 1 日 第四期 2019 年 12 月 25 日		
福岡 县	固定资 产税	1.40 %	付款截止日期: 第一期 2019 年 5 月 7 日 第二期 2019 年 7 月 31 日 第三期 2020 年 1 月 6 日 第四期 2020 年 3 月 2 日	<p>在 2020 年 3 月 31 日之前满足一定条件的新建住宅，在新建工程之后的固定期间，固定的财产税减少到一半；城市规划税没有减少。</p> <p>对于 2009 年 6 月 4 日至 2020 年 3 月 31 日期间新建的认可长期优质住房，每栋 120 平方米的房产税减少一半；城市规划税没有减少。</p> <p>在做了防震修复工作的房子，固定资产税从修复工作完成的年度的下一个会计年度起在适用的固定期间减少；城市规划税没有减少。</p> <p>在 2007 年度的税制修改，关于进行了一定的无障碍修复工作的住宅，采取了财产税的削减措施。 通过</p>	

				2008 年度的税制修改，关于实施了一定的节能修复工程的住宅，采取了财产税的削减措施。	
	都市计划税	0.30 %			
佐贺县	固定资产税	1.40 %	付款截止日期： 第一期 2019 年 5 月 31 日 第二期 2019 年 7 月 31 日 第三期 2019 年 9 月 30 日 第四期 2019 年 11 月 30 日	针对减税的目标： 1) 由于贫困而获得公共或私人生活援助的人所拥有的固定资产（例如那些获得福利支持的人） 2) 直接用于公共利益的固定资产（该地区的社区公共大厅和公园除外，用于收费的除外） 3) 由于全市或部分城市的灾害或天气异常导致价值显著降低的固定资产（我们可以确认位置）	
	都市计划税	0.25 %			
长崎县	固定资产税	1.40 %	付款截止日期： 第一期 2019 年 5 月 31 日 第二期 2019 年 7 月 31 日 第三期 2019 年 12 月 25 日 第四期 2020 年 2 月 28 日		
	都市计划税	0.30 %			

熊本县	固定资产税	1.40 %	付款截止日期： 第一期 2019 年 5 月 31 日 第二期 2019 年 7 月 31 日 第三期 2019 年 9 月 30 日	对于新房、做了防震修复措施、防止热量散失修复（节能）、进行了无障碍修复以及长期优质住，有一定的税收减免	
	都市计划税	0.30 %	第四期 2019 年 12 月 25 日		
大分县	固定资产税	1.40 %	付款截止日期： 第一期 2019 年 5 月 31 日 第二期 2019 年 7 月 31 日 第三期 2019 年 12 月 25 日 第四期 2020 年 2 月 28 日	如果您拥有以下固定资产，可以申请减少或免除财产税和城市规划税： 1) 由于贫困而获得公共或私人生活援助者所拥有的固定资产 2) 直接用于公共利益的固定资产（用于收费的固定资产除外） 3) 由于灾害或天气异常而导致价值大幅下降的固定资产	
	都市计划税	0.25 %			城市规划税是为了承担城市规划事业以及进行一般城镇建设的土地地区划整事业需要的费用的一部分而设立的目的税。 另外，城市规划事业意味着关于“城市规划设施”的维修以及都市开发事业的事业。“其用于： 1) 交通设施（道路，停车场等）；2) 公共开放空间（公园，

					绿地，广场等）；3）水和污水，污物处理场，垃圾焚烧其他供应设施或加工设施
宫崎县	固定资产税	1.40 %	付款截止日期： 第一期 2019 年 7 月 1 日 第二期 2019 年 9 月 2 日 第三期 2019 年 10 月 31 日 第四期 2020 年 1 月 31 日		
	都市计划税	0.20 %			城市规划税是对城市规划事业（道路，公园，下水道的维修等）或者土地地区划整事业需要的费用征收的目的税。
鹿儿岛县	固定资产税	1.40 %	付款截止日期： 第一期 2019 年 5 月 31 日 第二期 2019 年 7 月 31 日 第三期 2019 年 9 月 30 日 第四期 2019 年 12 月 28 日		
	都市计划税	0.30 %			
冲绳县	固定资产税	1.40 %	付款截止日期： 第一期 2019 年 4 月 30 日 第二期 2019 年 7 月 31 日 第三期 2019 年 12 月 25 日 第四期 2020 年 2 月 28 日	如果纳税人或纳税人有特殊情况，可以允许减税： 1）当我们得到生命援助； 2）受灾害（火灾，洪水灾害等）损坏； 3）直接用于公共利益的固定资产（用于收费的固定资产除外）	
	都市计划税	0.30 %			