

不动产税金

不动产税金概要:

需要缴纳不动产税金的各个阶段，取得阶段，保有阶段，让渡阶段。根据各个阶段缴纳不同的税金。

A 把土地卖给了 B 时，A 获取了利益，这个利益叫做让渡利益，要交**所得税**。
此时，B 得到了土地，B 要交**不动产取得税**。

AB 之间缔结了买卖契约，契约书作成后，要在契约书上贴印纸，这时候要交**印纸税**。

B 通过买卖获取土地，要过户进行所有权移转登记时，要交**登录免許税**。

B 在土地保有期间，土地作为固定资产，B 要交**固定资产税**。

如果 A 免费把土地赠与给 B 时，B 要交**赠与税**。

税金的分类:

税金主要分为国税和地方税。

国税包括：所得税，印纸税，登录免許税，赠与税。

地方税又分为：都道府县税和市町村税。

其中，不动产取得税属于都道府县税，固定资产税属于市町村税。

税金的基本用语:

课税主体：是指向谁交税。国税的课税主体是国家，地方税的课税主体是都道府县或者市町村。

课税客体：是指什么情况下需要缴纳。比如，是因为不动产所得，还是资产让渡才交税。

课税标准：指基础金额

税率：税金的缴纳比率

税额：应该缴纳的税金金额

纳税方式：是普通征收还是申告纳付

普通征收是指，向纳税者交付纳税通知书，注明纳付期限，来征税的方式。

申告纳付是指，通过纳税者自行申告，确定纳税金额的征税方式。

税金的计算公式： $\text{纳税标准} \times \text{税率} = \text{税金}$

减税特例：

根据不同的优惠政策，有不同的减税特例，减税特例大致分为以下 3 种方式：

1.课税标准减轻。就是指课税算定的基础金额降低的特例。

2.税率减轻。就是指税率降低的特例。

3.税额控除。在应缴税金总额的基础上，进行减额的特例。

■不动产取得税（地方税）

课税主体：**都道府县**。具体指不动产所在地的都道府县，跟取得者住在哪里没关系。

纳税方法：**普通征收**。

什么情况下需要缴纳？（也就是指课税客体）：

不动产的所有权取得时，需要缴纳。

跟有偿取得还是无偿取得没有关系，也不管是否登记，只要是取得了不动产，就得交！

不动产的取得，包括：买卖，赠与，增筑，改筑。

其中，**改筑的时候，只给价值增加的那部分课税**。

纳税义务者：

原则上是不动产的所有权取得者。

即使是从一起生活起居的亲人那里取得了不动产时，也要纳税。

特例：

如果新筑住宅，在新筑后，1 年以内没有卖出且没有使用时，不需要纳税。

但如果经过了 1 年还没有卖出去，这种情况由宅建业者纳税。

非课税的场合：

- 1,相续，以及对相续人的遗赠，导致的不动产取得时
- 2,由于法人合并，共有物分割，导致的不动产取得时
- 3,国家和地方团体的不动产取得时

这里做一下简单的解释。相续遗赠，法人合并，共有物分割，是因为只是形式上的所有权移转，所以不课税。

国家地方团体肯定也不用课税。

※但是要注意，独立行政法人的时候，有课税和非课税的情况，要注意。

课税标准：也就是说，课税的基础金额

课税的基础金额，原则上虽然是不动产取得时的不动产价格，但并不是指实际的契约价格。为了保证课税公平，用的是，**固定资产课税台账上的登录价格**。

免税点：

土地取得：10 万日元未达时，免税

新筑增筑改筑时的家屋取得：23 万日元未达时，免税

买卖交换赠与时的家屋取得：12 万日元未达时，免税

税率：

原则上是：4%

例外，土地和住宅时是：3%

也就是说，住宅以外的房子，非居住用的房子，都是 4%

※※※不动产取得税的课税优惠政策※※※：

住宅的课税标准特例：就是税金算定时，课税基础金额的降低特例。

优惠内容：课税标准有【1200 万的特别控除】

此优惠政策对住宅面积的要求：

一户建：50 平以上，240 平以下。

一户建以外：40 平以上，240 平以下

关于这个 1200 万的控除，

新筑住宅时，只要满足面积要求，肯定能控除 1200 万，而且个人和法人都适用。

中古住宅时，只能是用于个人自己居住时适用，法人不可。这个中古住宅，还要满足新耐震基准，控除金额根据建筑后的经过年数计算，最高可以控除 1200 万，并不是一定能控除 1200 万。

宅地的课税标准特例：

注意这里说的是宅地，而不是土地。宅地取得的场合，课税标准（就是课税算定的基础金额）为固定资产课税台账价格的 $1/2$

税额减额的特例：

对于满足一定条件的宅地，宅地上建物为【特例适用住宅】的场合，有税额减额的特例。这里课本上没有详细说明。

■ 固定资产税（地方税）

课税主体：市町村。具体指不动产所在地的市町村，跟资产所有者住在哪里没关系

纳税方法：普通征收。

纳付期限为，4 月，7 月，12 月，以及 2 月中，根据每个市町村的条例。有特殊情况时，可以规定其他的纳付期限。

固定资产税可以和都市计划税并行征收。

什么情况下需要缴纳？（也就是指课税客体）：

固定资产的持有者，需要缴纳。

纳税对象的固定资产包括：宅地，农地等**土地**，住宅，店铺，工厂等**建物**，事业用的机械装置和车辆等**偿却资产**。

纳税义务者：

◆**1月1日时点**作为该固定资产的所有者，在登记簿上登记了的人。

举个例子：

1月1日时还没有房子，在2月1日建造了房子，这时不用纳税。

1月1日时有房子，2月1日把房子推倒了，即使没了房子，这个时候也要纳税。

◆登记未完了的场合，未登记的土地和家屋，在土地补充课税台账或者家屋补充课税台账上，作为该资产的所有者，登记了的人，要纳税。

◆固定资产的所有者，在灾害中失踪了，这种情况下，该资产的使用者，作为该固定资产的所有者，要纳税。

◆质权者，100年以上的地上权者，作为纳税义务者，要交税。因为是作为该资产的实质支配者。

◆共有时，各共有者必须连带纳付。マンションの場合，家屋和敷地根据各共有者的持分割合，按分纳付。

非课税的场合

国家和公共团体所持有的固定资产，非课税。

课税标准：也就是说，课税的基础金额

原则上是**固定资产课税台账上登录的价格**，土地为更地价格。

固定资产课税台账上登录的价格，原则上每3年做一次变更，但是由于发生特殊情况，3年内变更的情况也有。

市町村长，必须在每年的3月31日前，决定固定资产的价格。

关于固定资产价格的求得方法，是根据**总务大臣**制定的【固定资产评价基准】来做

的。

市町村长根据此基准，于每年的 3 月 31 日前，要做出记载了价格的【纵览账簿】，该纵览账簿，必须在一定期间内，向纳税者提供纵览。

市町村长向有需求的纳税义务者，包含借地权者和借家权者，将固定资产台账中，与其有关部分的内容，必须提供阅览。

对于台账中的某些事项，纳税者还可以接受证明书的交付。

固定资产税的纳税者，关于台账中的登录价格，不服的时候，自公示日起，接受纳税通知书交付后的 3 个月内，拿着文书，可以向固定资产评价审查委员会申出。

免税点：

原则上是对同一市町村内的同一个人，所持有的固定资产的课税标准额进行合算判断，并不是按照每一笔土地，每一户住宅进行单个判断。

土地：30 万未满足时，不用交

家屋：20 万未满足时，不用交

偿却资产：150 万未满足时，不用交

税率：1.4%

这个税率是标准税率，各市町村可以根据条例，规定超过 1.4% 的税率，就是可以增税的意思。

※※※ 固定资产税的课税优惠政策 ※※※

住宅用地的课税标准特例：

200 平米以下的小规模住宅用地所有时，固定资产税的课税基准额是，固定资产课税台账价格的 **1/6**

超过 200 平米以上的部分，固定资产税的课税基准额是，台账价格的 **1/3**

举个例子，A 拥有 300 平米的住宅用地，200 平的课税基准额，是台账价格的 1/6，

剩下的 100 平米的课税基准额，是台账价格的 1/3

此优惠特例政策，特定空家的敷地除外。

住宅税额的减额特例

大前提：

床面积在 50 平以上，280 平以下的新筑住宅。

户建以外的贷家住宅时，床面积要在 40 平以上 280 平以下。

当满足地上三层耐火建筑，这个条件的场合，自缴纳固定资产税时起的 5 年间里，住宅 120 平以内的部分，固定资产税的税额可以减额 1/2

当不满足地上三层耐火建筑，这个条件的场合，自缴纳固定资产税时起的 3 年间里，住宅 120 平以内的部分，固定资产税的税额可以减额 1/2

这个优惠政策的简单总结：50 到 280 平的新筑住宅，120 平以内的部分，税金额可以减额 1/2，满足三层耐火的房子可以享受 5 年，不满足的只能享受 3 年。

■ 印纸税（国税）

课税主体：

印纸税是契约书等课税文书的作成者，原则上以贴付印纸的方法向国家纳付的税。2 人以上共同作成文书时，连带纳付。

课税文书包括：

契约书，假契约书，觉书，受取书，也就是发票领受书。

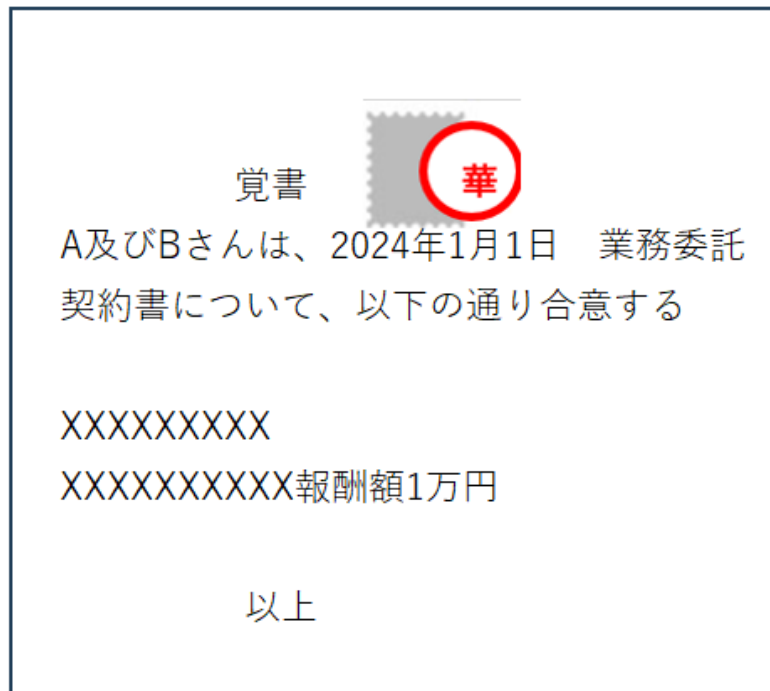
包含地上权或者土地贷借权的设定，让渡相关的契约书，发票，都要交税。

记忆方法：【假发票，气绝身亡】。

假：假契约书，发票：领受书，气：契约书，绝：觉书

假契约书：是指暂定的契约书，过几天后缔结真正的契约书

覚書：为了防止忘记内容，而作的文书，备忘录等，简洁内容的契约书



非课税对象:

- 5 万未満の发票，不用缴纳印纸税
- 跟营业无关的发票，不用缴纳印纸税。例如：给予所得者云云。
- 建物の賃貸借契約书，抵当权设定契約书，不用缴纳印纸税
- 国家和地方公共团体等作成的文书，非课税

课税多少的重要规则:

多个金额记载时：按照合计额。

区别消费税记载时：不包含消费税，也就是消费税的部分不再课印纸税。

没有记载金额时：每份 200 日元

变更契约书，金额增加时：按照增加金额课税

变更契约书，金额减少时：每份 200 日元

交换契约书，记载了双方金额时：按照高的金额课税

交换契约书，只记载了差额时：按照差额课税。

买卖和请负两方并记时：原则上按照买卖契约的金额课税。但是请负金额比较高时，按照请负金额课税。也就是说，按照金额高的课税。

地上权或者土地贷借权的设定，让渡时：权利金，礼金课税。也就是除了租金，只对以后不返还的金钱课税。

对于以后要返还的保证金，押金，当作是没有记载金额的文书来课税，每份 200 日元。

赠与契约书时：不过写了多少钱，都按每份 200 日元算。

有关印纸税的纳付

○原则上课税文书的作成者纳付，2 人以上共同作成时，连带纳付。

○每一份课税文书都要纳付。比如 3 份作成的时候，3 份都要纳付。

○国家和私人签订契约的时候，私人保存的那份，不用纳付印纸税。因为私人保存的那份是国家作成的，属于课税对象外。

○为了防止印纸的再使用，需要消印。

印纸的消印时，用代理人，使用人，以及从业员的印章或签名，都可以消印。



- 印纸贴付遗漏时，需要缴纳过怠税。过怠税是应该贴付，却没有贴付的印纸金额的 3 倍。
- 但是，文书作成者自己申告时，为 1.1 倍。
- 没有消印时的过怠税，跟印纸的额面金额相当。

■ 登录免許税（国税）

课税主体：

接受不动产的登记和登录，允许的登记和登录等场合，需要向国家缴纳登录免許税。表示相关的登记时，比如表题登记，非课税。

接受登记者为 2 个人以上时，连带纳付。

课税标准：

课税标准的基础金额，并不是不动产的交易价格，而是固定资产登录台账上登录的价格。

税率：

原则上，

买卖时所有权移转登记时，登录免許税的税率为 20/1000

但是，满足建物特例时，有税率上的优惠政策。比如，税率从 20/1000 可以下调至 3/1000

※※※登录免許税税率减轻的优惠政策※※※

税率减轻的优惠条件：

- 首先，取得对象必须是建物。

这里所说的建物是指，新筑，或者是仅限于通过**买卖**和**竞买**的方式取得的建物，要满足以下条件，才可以适用税率减轻政策，并且以后可以再适用。

需要满足的条件为：

- 1，必须用于个人居住。
- 2，建物取得后，要在 1 年以内登记。
- 3，床面积要在 50 平以上
- 4，既存的中古住宅的场合，耐火建筑物的筑年数，必须在 25 年以内，非耐火建筑的筑年数，必须在 20 年以内。

如果满足新耐震基准的话，筑年数无所谓。

其他的税率减轻的特殊优惠政策：

- 设定了地上权，赁借権的土地和建物的登记时，这些权利的登记名义人，伴随着土地和建物的取得从而进行所有权移转的时候，此时的登录免許税的税率为通常税率的 1/2。

当登记名义人以外的第三者取得所有权进行登记时，这个 1/2 的优惠政策不能适用。

纳付的最低税额：

当算出的登录免許税的税额，还不到 1000 日元时，按照 1000 日元纳付。

也就是说，登录免許税的需要纳付的最低税额为 1000 日元。

纳付方法：

登录免許税的纳税地为：纳税义务者接受登记事务的，税务所官署所在地，并不是指纳税义务者的住所的所在地。

纳付期限：接受登记时纳付

纳付方法：原则上，现金纳付。3 万日元以下时，也可以用印纸纳付。

■相续税（国税）

相续税，是通过继承的方式取得财产的个人，向国家缴纳的税。

相续税在算定的时候，课税对象并不是遗产的全额，而是可以进行一定金额的减额，这里叫做【基础控除】。

这个基础控除额的计算方式为： $3000\text{ 万} + (600\text{ 万} \times \text{法定相续人数})$

举个例子：比如老人死了，老人有三个孩子是继承者。

基础控除额为： $3000\text{ 万} + 600\text{ 万} \times 3 = 4800\text{ 万}$ 。

也就是说，如果老人的遗产的金额在4800万以下时，不需要做相续税的纳税申告，也就是不用缴纳相续税。

■赠与税（国税）

赠与税，是通过赠与的方式，（死因赠与除外）取得财产的个人，向国家缴纳的税。

※死因赠与是指，赠与人与受赠者之间签订的赠与契约。即赠与人在死亡时点，把事先指定的财产赠与给受赠者。

赠与税的目的，是对相续税的一种完善。

比如，为了逃掉或者少交相续税，老人趁活着的时候，偷偷的把财产提前赠与给孩子，这样老人死了以后，因为已经没有了可以继承的财产，孩子不就可以不用交相续税了吗？

就是为了防止出现这种逃税的情况，所以才出台了赠与税。原则上，只要是无偿从别人那里取得财产，就得缴纳赠与税。

※※※赠与税的优惠政策※※※

这里有一个优惠特例，即住宅取得资金赠与的场合，相续时再进行精算课税的特例。

这个特例的基本内容是：

从祖父母或者父母那里，祖父母或者父母没有年龄限制，为了给 18 岁以上的孙子或者孩子购买住房而取得资金的时候，直接送房子不行，必须是为了买房子给钱才行，这个时候，对赠与税的征收减少，等以后在相续时，在相续税上进行精算。

优惠特例内容为：

2500 万以内非课税，超过 2500 万的部分，一律按照 20% 纳付，相续时，在相续税上再进行精算。

该特例的适用条件为：

- 1，用来住宅取得的资金赠与。
 - 2，住宅床面积要在 40 平以上，且床面积的 1/2 以上要用于自己居住。
 - 3，截止到接受了住宅取得资金的那一年的第二年的 3 月 15 日之前，要住进去。
 - 4，中古住宅的场合，要满足新耐震基准。
 - 5，费用为 100 万以上的，增改筑所需的资金赠与，也适用此特例。
 - 6，对受赠者的年收入没有要求
-

■所得税（国税）

所得税的课税对象是，【所得】。包括工资所得和利息所得。宅建考试里考的主要是【让渡所得】。

纳税主体是国家。

让渡所得是指，通过让渡资产，获取所得。比如让渡不动产，赚了钱，对赚了的钱进行征税。

超过了土地价格的 50%的借地权设定的对价，也属于让渡所得。

纳税义务者是，通过资产让渡获取所得的**个人**。

当个人是宅建业者的时候，以贩卖为目的，把所持有的不动产进行让渡的场合，不属于让渡所得，而是按照事业所得进行纳税。

让渡所得的算定：

让渡所得的课税对象是，从让渡收入金额里，减去取得费和让渡费，也就是利润部分，**对利润部分征税**。

让渡费用是指，为了卖掉房子直接花费的钱，比如中介费，印纸费等

取得费用是指，当初买这个房子花的钱，比如购房的房款，建筑代金，购入时的手续费和中介费等。

土地建物的让渡所得，根据所有期间来算，分为：

短期让渡所得和长期让渡所得

通常税率：

所有期间 5 年超，为长期让渡所得，税率为 15%

所有期间 5 年以下，为短期让渡所得，税率为 30%

这里要注意，经常考的是：

所有期间的定义。**所有期间是指，截止到让渡年的 1 月 1 日，土地建物的持有期间**。

比如 2017 年 10 月 1 日买的房子，2022 年 12 月 1 日卖的，打眼一看算是所有期间超过 5 年了是吧？但是不能这么算。因为是 2022 年 12 月 1 日卖的，所有期间要按照截止到 2022 年 1 月 1 日为止来计算，这么算的话，所有期间是 4 年零 3 个月，因为不满 5 年，所以按照短期让渡所得计算，税率是 30%，很不划算吧。如果等到 2023 年 1 月份卖的话，就能按照长期让渡所得计算了，税率就变成了 15%

让渡所得税的减轻优惠政策

- 税率减轻
- 特别扣除
- 买换特例
- 住宅贷款扣除

下面我们分别来介绍这几种优惠政策：

税率减轻有 2 个减轻特例。

特例 2: 为了建造成优良住宅地而让渡土地时的税率减轻特例

所有期间 10 年超，必须是居住用财产，不能让渡给配偶者或者直系亲属时，可以适用。

▲1 现在正在居住的住宅让渡，或者是
▲2 自不居住日起开始算，到第 3 年年末为止的住宅或者住宅敷地的让渡，或者是
▲3 相续空家的让渡

让渡收益超过 6000 万的部分, 只征税 15% 的税
让渡收益 6000 万以下的部分, 只征收 10% 的税

其次，为了建造成优良住宅地而让渡土地时的税率减轻特例。具体要求是：

16

具体的优惠政策体现在：

让渡收益超过 2000 万的部分，只征收 15%的税

让渡收益 2000 万以下的部分，只征收 10%的税

●特别控除：

特别控除分为两种，

居住用财产让渡时的 3000 万特别控除，和收用交换时的 5000 万特别控除

特别控除的特点：

不管长期短期都适用。

如果让渡多个资产时，特别控除的合计额限度，最高是 5000 万。

同一年里，长期让渡所得和短期让渡所得两者都有的时候，首先要从短期让渡所得中控除。因为短期让渡所得的税率高，税金多，所以，先从短期让渡所得中控除的话，对纳税者有利。

☐公共事业时收用交换，课税标准的算定时，可以控除 5000 万。

☐居住用资产的让渡时，可以从让渡利益中控除 3000 万。

居住用财产让渡时，3000 万特别控除的适用要件：

▲1 现在正在居住的住宅让渡，或者是

▲2 自不居住日起开始算，到第 3 年年末为止的住宅或者住宅敷地的让渡，或者是

▲3 相续空家的让渡

居住用财产让渡时，3000 万特别控除的不适用条件：

△向配偶者，直系亲族，一起生活的亲属，内缘关系者让渡资产时，不可以适用 3000 万控除

△3 年以内用过 3000 万特别控除和买换特例时，不可以再适用。也就是说，3000 万特别控除，只能 3 年内用一次。

● 买换特例

买换特例是指，把旧的房子卖掉，去买新的房子。让渡资产和买换资产满足一定条件时，可以进行课税的延期。

比如旧的房子卖了 4000 万，买新的房子花了 3000 万，这时候对差额的 1000 万征税。

如果旧的房子卖了 4000 万，买新的房子花了 5000 万，这时候不课税，

居住用财产的买换时，长期让渡所得的课税特例：

具体要求为：

【对让渡资产的要求：】

1. 所有期间 10 年超
2. 居住期间 10 年以上
3. 让渡对价在 1 亿日元以下

【对买换资产的要求：】买换资产就是指，新购入的房子。

1. 建物床面积要在 50 平以上，土地面积要在 500 平以下
2. 对筑年数的要求，中古住宅的场合，筑年数要在 25 年以内，满足新耐震基准时，筑年数不问。
3. 对购入时期的要求，买换资产要在，让渡年的前一年，让渡年，让渡年的下一年的年末内购入。

※这一条说白了就是，2022 年卖了房子，要在 2021 年，2022 年，2023 年的 12 月 31 日前购入的新房子，而且最晚要在 2023 年的 12 月 31 日之前入住，才可以使用买换特例的优惠条件。

不适用买换特例的场合：

- ☐ 把居住财产卖给亲族时，不能使用买换特例
- ☐ 使用了收用交换 5000 万特别控除时，不能再使用买换特例
- ☐ 3 年内使用过 3000 万特别控除，税率减轻时，不能再使用买换特例

损益通算和繰越控除

居住用财产**买卖**时，让渡损失的损益通算和繰越控除：

当卖了旧房子买新房子后，发生了损失时，这个损失叫做让渡损失。发生让渡损失时，那一年的第二年以后的3年间，从各年份的总所得金额中，可以进行让渡损失的损益通算和繰越控除。

繰越控除是指，让渡损失金额，从每年的让渡收益中控除，当年控除不完的话，下一个年度继续控除，最多可以控除3年。

特定居住用财产的让渡损失的损益通算和繰越控除：

即使不买新的房子，但是由于卖了旧房子发生了损失时，也可以进行让渡损失的损益通算和繰越控除。

适用要件：

以上的**让渡损失的损益通算和繰越控除**的适用要件，都是所有期间5年超的居住用财产。

●住宅贷款控除

从所得税中，减去住宅贷款控除的部分，如果仍旧控除不完，还有残额的话，可以从住民税中控除。住宅贷款控除和损益通算可以并用。

住宅贷款控除的适用要件：

对控除对象的要求：

- ♥ 房屋的取得或者对房屋的增改筑，可以适用
- ♥ 取得后6个月内居住的房屋，住宅贷款控除适用的各年份的12月31日为止，继续居住的房屋，可以适用
- ♥ 转出后再入居的房屋，可以再适用
- ♥ 有10年以上贷款的住宅，可以适用
- ♥ 年收入所得在2000万以下，才可以适用

对于对象住宅的要求：

♥ 床面积要在 50 平以上。但是，40 平以上 50 平未满足的场合，仅限于年收入在 1000 万以下的人，可以适用。

♥ 床面积的 1/2 以上必须用于自己居住

♥ 满足新耐震基准的房屋，可以适用

关于控除期间：新筑 13 年，中古 10 年

关于控除额：按照贷款剩余残额的一定比例控除

以下的情况，住宅贷款控除适用除外

居住年，前 2 年，后 3 年中，使用过：3000 万特别控除，税率减轻，买换特例的场合，不能再使用住宅贷款控除。

注意：

□ 收用交换 5000 万特别控除可以和住宅贷款并用

□ 让渡损失的损益通算和繰越控除可以和住宅贷款并用

重点知识点：

关于各种优惠政策能否并用的总结

