日本的不动产

买自己房子时的优惠政策

个人买自己的房子时，在各种税收上有优惠政策。

1、住房贷款控除：每年的控除额是年末贷款余额的一定比例之额，最大额不能超过此年所缴纳的所得税额。

可享受住房贷款控除的条件

1）新建•购买自己所居住的房屋，或增改建的施工费 100 万以上时

2）建筑面积 50 ㎡以上，且建筑面积的一半以上为居住用

3）取得之后 6 个月以内搬到新房屋，且居住到享受控除之年的年末

4）贷款的分期付款年数在 10 年以上

5）所得在 3000 万日元以下

6）没有适用转让自己住的房屋而享受过 3000 万日元的特别控除、减轻税率、买换特例等

2、住宅取得等资金赠与的特例

赠与资金必须用于住宅的新建及增改建或购房及为了建住宅而购地。

适用条件为，父母•祖父母（直系）的赠与，且接受赠与的人必须年满 20 岁、接受赠与之年的所得额少于 2000 万日元。

对房屋的要求是，接受赠与的第二年 3 月 15 日之前购房且入住；房屋的建筑面积在 240 ㎡以下。

适用期间为 2019 年 6 月 30 日止。

3、减轻不动产取得税

对于新建住宅（建筑面积为 50 ㎡~240 ㎡），固定资产税评价额减去 1200 万日元作为课税的基础金额；二手房的控除金额按所建年数而定。

4、减轻登录许可税

新建房屋的所有权保存登记为 1.5/1000；所有权转移登记为 3/1000；抵挡权设定登记为 1/1000。

次特例的适用期间为 2017 年 3 月 31 日止。

5、减轻固定资产税

满足一定条件的住宅，对居住面积 120 ㎡以内的部分，三年内减半税额。

此特例的适用期间为 2016 年 3 月 31 日止。